

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Laskentatoimi

Annina Konka

## **Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusaineisto**

Opinnäytetyö 2016

## Tiivistelmä

Annina Konka

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusaineisto, 50 sivua, 3 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimen suuntautumisvaihtoehto

Opinnäytetyö 2016

Ohjaaja: lehtori Teija Launiainen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön aiheena on asunto-osakeyhtiön tilintarkastus yhtiön näkökulmasta. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, mitä aineistoa tilintarkastaja tarvitsee suorittaakseen asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen, sekä luoda kirjanpitäjälle ja isännöitsijälle luettelo tilintarkastusaineistosta, jotta tilintarkastustyö tulee suoritettua tehokkaasti. Luettelon tarkoituksena on helpottaa kirjanpitäjän, isännöitsijän ja tilintarkastajan työtä, jotta tilintarkastusaineisto tulee toimitettua tilintarkastajalle ilman puutteita. Opinnäytetyössä myös tutkitaan, mitä kirjanpitäjän ja isännöitsijän tulee ottaa huomioon ennen asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessia. Lisäksi selvitetään, mitkä ovat tilintarkastuksen hyödyt asunto-osakeyhtiölle, osakkeenomistajille sekä sidosryhmille ja miten asunto-osakeyhtiön osakkaat suhtautuvat tilintarkastukseen.

Tutkimus on toteutettu toiminnallisena opinnäytetyönä, jossa toimeksiantajana on taloushallinto- ja isännöintipalveluita tuottava Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy. Opinnäytetyön teoriaosuus pohjautuu tilintarkastuslakiin ja asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen. Opinnäytetyöhön on haastateltu kahta KHT-tilintarkastajaa tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:stä sekä asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitäjää ja isännöitsijää Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy:stä.

Opinnäytetyön toiminnallisen osuuden tuloksena syntyi opinnäytetyön liitteenä oleva luettelo tilintarkastusaineistosta kirjanpitäjien ja isännöitsijöiden käyttöön. Tutkimuksessa selvisi, että asunto-osakeyhtiön kirjanpitäjän ja isännöitsijän tulisi etenkin kiinnittää huomiota kulujen jaksotukseen, riittävään dokumentointiin sekä tilinpäätöksen liitetietojen ja toimintakertomuksen oikeanlaiseen tietosisältöön. Tutkimuksen mukaan tilintarkastuksen pääasialliset hyödyt asunto-osakeyhtiölle ovat taloudellisen tilanteen varmentaminen, väärinkäytösten ehkäisy sekä varmuuden luominen osakkaille ja sidosryhmille. Tutkimuksen mukaan osakkaat suhtautuvat tilintarkastukseen neutraalisti ja he kokevat hyvänä, että joku ulkopuolinen tarkastaa yhtiön toiminnan.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, tilintarkastus, kirjanpito, tilintarkastaja, kirjanpitäjä, isännöitsijä

## **Abstract**

Annina Konka

Auditing material of a housing company, 50 pages, 3 appendices

Saimaa University of Applied Sciences

Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's Thesis 2016

Instructor: Ms Teija Launiainen, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The objective of the study is auditing from housing companies' perspective. The purpose of the study was to find out what material an auditor needs to complete housing company's auditing and develop a list of auditing material for the use of an accountant and a house manager so the auditing will be carried out efficiently. The aim of the list is to help accountant's, house manager's and auditor's work so the auditing material will be delivered to the auditor without defects. The aim of the study is also to find out what accountants and house managers have to notice before an auditing process. In addition, it will be examined what the benefits of auditing are for a housing company, shareholders and stakeholders and what the shareholders think of auditing.

This thesis was carried out as a functional thesis. The study was commissioned by Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy which provides accounting and housing management services. The theory in the thesis is based on auditing law and auditing in housing companies. The practical experiences for this thesis were collected by interviewing two auditors from auditing organization PricewaterhouseCoopers Oy, a housing company's accountant and a house manager from Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy.

The result of the functional part is the attached list of auditing material for use of an accountant and a house manager. The result of the study was that accountants and house managers should especially pay attention to deferring expenses to the right accounting period, sufficient documentation and the correct information in notes to the accounts and annual report. According to the study, the main benefits of auditing to a housing company are to confirm the financial situation, prevent abuses and build certainty to the shareholders and stakeholders. The result of the study shows that shareholders react to the auditing neutrally but they also think it is good that an external person does auditing in the company.

Keywords: housing company, audit, accounting, auditor, accountant, house manager

## Sisällys

Lyhenteet .....	5
1 Johdanto .....	6
1.1 Aihe ja tavoitteet .....	7
1.2 Rajaukset .....	7
1.3 Tutkimuskysymykset .....	8
1.4 Teoreettinen viitekehys .....	8
1.5 Tutkimusmenetelmät .....	8
2 Lakisääteinen tilintarkastus .....	9
2.1 Tilintarkastusvelvollisuus .....	11
2.2 Tilintarkastajan valinta .....	12
2.3 Tilintarkastajan kelpoisuus ja esteellisyys .....	13
2.4 Tilintarkastajan toimikausi ja eroaminen .....	14
3 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus .....	15
3.1 Tilintarkastuksen suunnittelu .....	17
3.2 Kirjanpidon tarkastus .....	19
3.3 Tuloslaskelman ja taseen tarkastus .....	21
3.4 Liitetietojen ja toimintakertomuksen tarkastaminen .....	25
3.5 Hallinnon tarkastaminen .....	29
3.6 Muut tarkastettavat asiat .....	30
3.7 Tilintarkastajan raportointi .....	31
4 Kirjanpitäjän ja isännöitsijän rooli tilintarkastusprosessissa .....	32
4.1 Valmistautuminen tilintarkastukseen .....	33
4.2 Tiedonantovelvollisuus .....	34
4.3 Tilintarkastusaineisto .....	35
4.4 Oikaisutoimenpiteet .....	37
5 Tilintarkastuksen hyödyt .....	37
5.1 Hyödyt yhtiölle ja osakkeenomistajalle .....	38
5.2 Muiden sidosryhmien hyötyminen .....	40
5.3 Osakkeenomistajien suhtautuminen tilintarkastukseen .....	41
6 Yhteenveto .....	44
Kuviot .....	47
Lähteet .....	48

## Liitteet

- Liite 1 Tilintarkastusaineisto
- Liite 2 Tilintarkastajien haastattelukysymykset
- Liite 3 Kirjanpitäjän ja isännöitsijän haastattelukysymykset

## **Lyhenteet**

AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009
IAPS	International Auditing Practice Statement
IAS	International Standards on Auditing
IFAC	International Federation of Accountants
KPL	Kirjanpitolaki 1336/1997
KILA	Kirjanpitolautakunta
SASE	Standard for Audit of Small Entities
TTL	Tilintarkastuslaki 1141/2015

# 1 Johdanto

Opinnäytetyöni käsittelee asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta ja tilintarkastusaineiston keruuta. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus vaatii paljon aineistoa, eli tilintarkastusevidenssiä, jota on toimitettava tilintarkastajalle tarkastustyön suorittamiseksi. Kerätyn evidenssin perusteella tilintarkastus voidaan suorittaa kohtuullisella varmuudella, jotta tilintarkastusriski pysyy mahdollisimman alhaisena. Tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa kohteen kirjanpito, tilinpäätös sekä hallinto. Yleensä kirjanpitäjä ja isännöitsijä ovat he, jotka valmistelevat ja kokoavat tarkastusmateriaalin tilintarkastajalle.

Käytännössä tilintarkastusaineiston toimittamisessa on koettu olevan ongelmia, sillä etenkin hallinnon tarkastukseen kuuluu asunto-osakeyhtiöllä paljon aineistoa, jota tilintarkastaja vaatii saadakseen riittävän varmuuden kohteen toiminnasta. Tästä syystä kirjanpitäjän ja isännöitsijän kokoamasta tarkastusaineistosta jää usein puuttumaan tilintarkastajan vaatimia dokumentteja tai asiakirjoja, mikä on aiheuttanut lisätyötä tilintarkastajan ja isännöitsijätoimiston välillä tilintarkastajan joutuessa kyselemään erikseen puuttuvaa aineistoa. Tämä hidastaa tarkastustyötä ja sen tehokkuutta.

Helpottaakseni molempien työtä sain Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy:ltä toimeksiantona laatia kattavan luettelon tilintarkastajan tarvitsemasta aineistosta asunto-osakeyhtiön ja elinkeinotoimintaa harjoittavan yrityksen tilintarkastusta varten. Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy on yli 30 vuotta vanha auktorisoitu perheyritys Lappeenrannassa, joka tarjoaa isännöintipalveluita asunto-osakeyhtiöille sekä tilitoimistopalveluita yrityksille. Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy:ssä työskentelee yhteensä 13 työntekijää, joista noin puolet isännöitsijöinä ja puolet kirjanpitäjinä. Yhteistyötä tilintarkastajien kanssa tekevät sekä isännöitsijät että kirjanpitäjät. Opinnäytetyöni keskittyy asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen ja kirjanpitoon, vaikkakin tilintarkastusaineiston yhteenveto kirjanpitäjille toteutetaan asunto-osakeyhtiön lisäksi myös elinkeinotoimintaa harjoittavalle yritykselle. Haluan kiittää Suomen Tilintarkastajat ry:tä, joka koki opinnäytetyöni merkitykselliseksi työelämälle ja myönsi opinnäytetyöni kirjottamiselle apurahan.

## **1.1 Aihe ja tavoitteet**

Opinnäytetyön aiheena on asunto-osakeyhtiön tilintarkastus. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää asunto-osakeyhtiön kirjanpitäjälle ja isännöitsijälle, mitä heidän tulee ottaa huomioon ennen asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta sekä mitä aineistoa tilintarkastaja tarvitsee asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suorittamiseen. Tutkimuksen tarkoituksena on tehostaa tilintarkastustyötä, jotta sekä tilintarkastaja, kirjanpitäjä että isännöitsijä säästäisivät aikaa ja kustannuksia. Lisäksi tutkimuksessa selvitetään, mitä hyötyä tilintarkastuksesta on asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenomistajille sekä eri sidosryhmille ja kuinka osakkeenomistajat suhtautuvat tilintarkastukseen.

Valitsemani tutkimusaihe on itselleni erittäin mielenkiintoinen, sillä olen kiinnostunut tilintarkastusalasta. Minulle on tärkeää, että opinnäytetyön aihe on käytännönläheinen sekä helposti sovellettavissa työelämään. Valitsin aiheeseen asunto-osakeyhtiön näkökulman tuottaakseni hyödyllistä tietoa Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy:lle, joka tarjoaa tilitoimistopalveluiden lisäksi isännöintipalveluita.

Kirjanpitäjien sekä tilitoimistoiden rooleista tilintarkastusprosessissa on tehty tutkimuksia sekä opinnäytetöitä, mutta suoraan asunto-osakeyhtiön näkökulmasta aiheesta ei ole aiemmin tehty opinnäytetyötä. Myös asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta on tehty paljon opinnäytetöitä, mutta suurimmassa osassa perehdytään lähinnä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteisiin.

## **1.2 Rajaukset**

Opinnäytetyössä tarkastellaan asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta, joten asumisoikeusasunnot, kiinteistöosakeyhtiöt ja toiminnantarkastus rajataan tutkimuksen ulkopuolelle. Opinnäytetyössä viitataan liiketoimintaa harjoittavien yritysten tilintarkastukseen, mutta niiden tarkempi tarkastelu jätetään pois.

Opinnäytetyössä tutkitaan tilintarkastusta asukashallintaan luovutetussa asunto-osakeyhtiössä. Rakennusaikaisen asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa on eroja asukashallintaan luovutetun yhtiön tilintarkastukseen, joten ensiksi mainittu rajataan tutkimuksen ulkopuolelle.

### **1.3 Tutkimuskysymykset**

Tässä opinnäytetyössä selvitetään, mitä aineistoa tilintarkastaja vaatii tilintarkastuksen suorittamista varten sekä käsitellään kirjanpitäjän ja isännöitsijän roolia asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa. Opinnäytetyön päätutkimuskysymyksinä tulevat olemaan:

- Mitä aineistoa tilintarkastaja tarvitsee asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suorittamiseen?
- Mitä kirjanpitäjän ja isännöitsijän tulee ottaa huomioon ennen asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta?

Opinnäytetyössä aion lisäksi selvittää tilintarkastuksen hyötyjä tilintarkastusasiakkaalle, eli asunto-osakeyhtiölle ja sen osakkaille, sekä selvittää osakkaiden suhtautumista tilintarkastukseen. Opinnäytetyön alatutkimuskysymyksinä ovat:

- Mitkä ovat tilintarkastuksen hyödyt asunto-osakeyhtiölle, osakkeenomistajille sekä sidosryhmille?
- Miten asunto-osakeyhtiön osakkaat suhtautuvat tilintarkastukseen?

### **1.4 Teoreettinen viitekehys**

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys muodostuu asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta. Teoriaosuudessa selvitetään, mitä lakisääteinen tilintarkastus on, ja käsitellään tilintarkastuslain keskeisimmät kohdat. Lisäksi selvitetään, kuinka tilintarkastus asunto-osakeyhtiössä tulisi toteuttaa. Teoriaosuudessa käydään läpi asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessin vaiheittain suunnitteluvaiheesta loppuraportointiin ja tutkitaan, mihin asioihin tilintarkastaja kiinnittää huomiota erityisesti asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa. Lisäksi tutkitaan, minkälaisia konkreettisia tarkastustoimenpiteitä tilintarkastaja tekee tarkastustyön aikana.

### **1.5 Tutkimusmenetelmät**

Opinnäytetyön toteuttamiseen käytän toiminnallista tutkimusmenetelmää, joka on valittu opinnäytetyön liitetietona julkaistavan aineistoyhteenvedon kokoamisen vuoksi. Toiminnallisen opinnäytetyön tarkoituksena on kehittää käytännön



työelämää ja sillä on usein toimeksiantaja. Sen tavoitteena on käytännön toiminnan ohjeistaminen, opastaminen, toiminnan järjestäminen tai järjeistäminen. Toiminnallisen opinnäytetyön tuloksena voi syntyä esimerkiksi ammatilliseen käytäntöön suunnattu ohjeistus tai vaikkapa tapahtuman järjestäminen. Toiminnallinen opinnäytetyö on usein työelämälähtöinen, käytännönläheinen, tutkimuksellisella asenteella toteutettu ja riittävällä tasolla alan tietojen ja taitojen hallintaa osoittava. Toiminnallinen opinnäytetyö on kaksiosainen kokonaisuus sisältäen produktin ja opinnäytetyöraportin. Produkti, eli toiminnallinen osuus, koostuu opinnäytetyössäni tilintarkastusaineistoluettelon kokoamisesta ja opinnäytetyöraportissa ammattiteoriana. Viitekehyksenä tutkin tilintarkastusprosessia asunto-osakeyhtiössä sekä tarkastusaineiston keruuta. (Vilkka & Airaksinen 2003, 9; Virtuaali ammattikorkeakoulu 2016.)

Toiminnallisella osuudella tulen vastaamaan opinnäytetyön toiseen päätutkimuskysymykseen 'mitä aineistoa tilintarkastaja tarvitsee asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suorittamiseen'. Toiminnallisen osuuden tulos eli yhteenveto tarkastusaineistosta esitetään opinnäytetyön liitteenä. Opinnäytetyötä varten olen haastatellut kahta KHT-tilintarkastajaa tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:stä sekä asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitäjää ja isännöitsijää Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy:stä. Haastatteluiden avulla etsin vastauksia opinnäytetyön toiseen päätutkimuskysymykseen kirjanpitäjän ja isännöitsijän valmistumisesta tilintarkastukseen sekä alatutkimuskysymyksiin tilintarkastuksen hyödyistä ja osakkaiden suhtautumisesta tilintarkastukseen.

## **2 Lakisääteinen tilintarkastus**

Tilintarkastuslaki on yleislaki, joka säätelee tilintarkastusta ja tilintarkastajan toimintaa. Tilintarkastuslaissa säädetään tilintarkastusvelvollisuudesta, tilintarkastuksen sisällöstä, tilintarkastajaa koskevista säännöksistä sekä tilintarkastajien hyväksynnästä, valvonnasta ja seuraamuksista. Uusi tilintarkastuslaki 1141/2015 tuli voimaan 1.1.2016. Lisäksi tilintarkastusta säätelee Euroopan unionin säätämä tilintarkastusdirektiivi 2006/43/EY, joka on myös uudistettu ja tullaan korvaamaan vuoden 2016 puolivälistä lähtien direktiivillä 2014/56/EU. Tilinpäätösdirektiivin muutoksen ja sen myötä uuden tilintarkastusasetuksen tarkoituksena on

muodostaa tilintarkastusalalle uusi säätelykokonaisuus, joka vahvistaa tilintarkastajien riippumattomuutta, tekee tilintarkastuskertomuksesta informatiivisemman ja vahvistaa tilintarkastajien valvontaa. Direktiivi käsittelee muun muassa tilinpäätöksen tilintarkastusta koskevia ISA-standardeja. IFAC:n määrittelemät ISA-standardit ovat kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja joiden tehtävänä on yhtenäistää tilinpäätösten tarkastusta kansainvälisesti. (Dunn 1996, 79-80; Halonen & Steiner 2009, 28; Työ- ja elinkeinoministeriö 2016.)

Lakisääteinen tilintarkastus sisältää yhteisön tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tarkastuksen. Tilintarkastuksen tavoitteena on, että tilintarkastaja voi antaa lausunnon siitä, että tilinpäätös on laadittu säännösten mukaisesti ja se antaa kirjanpitolain mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot tarkastuskohteen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilintarkastajan antaa myös lausunnon hallinnon lainmukaisuudesta. Korkeamäki (2008, 33) toteaa, että kokonaisuudessaan tilintarkastajan tehtävänä on varmistaa, että tarkastuskohteen sidosryhmät saavat käyttöönsä oikeaa ja riittävää tietoa yrityksen tilinpäätöksen perusteella. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 13-28.)

Tilintarkastuksen tarkoituksena on tutkia ja todeta tilinpäätösinformaation luotettavuus. ISA 200 standardin mukaan tilintarkastuksen tarkoituksena on parantaa tilinpäätöksen luottamusta sen käyttäjille. Tilintarkastuslaki määrittelee tilintarkastusvelvollisuuden yhteisöille, jotka ylittävät tilintarkastuslain 2 luvussa 2 §:ssä määritellyt rajat perustuen yhteisön kokoon. Korkeamäki kuitenkin toteaa, että tilintarkastus luo ulkoista luotettavuutta myös pienempiin yhteisöihin. Pienemmissä yhteisöissä, joissa omistajat ovat itse johdossa, korostuu tilintarkastajan rooli neuvonantajana. Tilintarkastus on kuitenkin aina luonteeltaan toteavaa, eikä toimintaa ohjaavaa tai määräävää. Tarkoituksena ei ole virheiden tai väärinkäytösten etsiminen, ellei tarkastuksen yhteydessä ilmene sellaista seikkaa, joka vaatisi asian tarkempaa selvittämistä. Tilintarkastajalla on vain raportointivelvollisuus havaitsemistaan virheistä, jatkossa suoritettavat toimenpiteet kuuluvat tarkastuskohteen toimielimien vastuulle. (Kokkonen 2000, 10; Korkeamäki 2008, 9-10.)

Tilintarkastuspalveluiden lisäksi tilintarkastajien tehtäviin kuuluu antaa kertomuksia, laskelmia, selvityksiä, muistioita, lausuntoja ja todistuksia. Tilintarkastaja on

asiantuntija, joka tarjoaa asiakkailleen luotettavia sekä objektiivisia tietoja taloudellisista ja oikeudellisista asioista. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 17.)

## **2.1 Tilintarkastusvelvollisuus**

Tilintarkastuslaissa tarkoitettuja tilintarkastusvelvollisia ovat muun muassa osakeyhtiöt, asunto-osakeyhtiöt, osuuskunnat, avoimet yhtiöt ja kommandiittiyhtiöt, yhdistykset sekä säätiöt (Korkeamäki 2008, 14). Tilintarkastuslaissa tilintarkastusvelvollisuus on määritelty yhteisön taseen loppusumman, liikevaihdon sekä yhtiön palveluksessa olevien henkilöiden määrän mukaan. Tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta yhteisössä, jossa sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täytynyt enintään yksi seuraavista edellytyksistä:

1. taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa
2. liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa; tai
3. palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä.

Asunto-osakeyhtiöissä liikevaihtoa vastaavana tuottona voidaan pitää tuloslaskelmassa ”Kiinteistön tuotot” -nimikkeen alla esitettäviä eriä, kuten vuokria, vastikkeita ja käyttökorvauksia. Rahoitustuottoja eli pääomavastikkeita tai lainaosuuksia ei esitetä kiinteistön tuottoina vaan rahoitustuottoina. (Korkeamäki 2008, 107; Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 19.)

Asunto-osakeyhtiössä on valittava tilintarkastaja tilintarkastuslain säännöksistä poiketen, jos

1. yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa; tai
2. osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaan on käsiteltävä (AOYL 9:5 §).

Huoneistojen lukumäärä ratkaisee ensisijaisesti tarkastusvelvollisuuden. Huoneistojen lukumäärään lasketaan kaikki yhtiöjärjestyksen mukaiset huoneistot ja muut tilat, jotka ovat osakkaiden hallinnassa. Näihin ei kuitenkaan lueta osak-

keenomistajien hallinnassa olevia piha-alueella sijaitsevia autopaikkoja, sillä niiden ei katsota kuuluvan yhtiön rakennuksiin. Jos kyseessä on autohallipaikat, ne voidaan laskea osakashuoneistoihin kuuluviksi, mikäli ne sijaitsevat yhtiön rakennuksissa. Huoneistojen lukumäärään ei lasketa yhtiön hallinnassa olevia huoneistoja tai niitä huoneistoja, joita yhtiö hallitsee osakkeilla. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 18-19.)

Asunto-osakeyhtiöt on jaettu suuriin ja pieniin yhtiöihin perustuen yhtiön rakennuksissa olevien osakashallinnassa olevien huoneistojen lukumäärään. Suureksi yhtiöksi määritellään yhtiö, jossa on vähintään 30 osakashallinnassa olevaa huoneistoa. Näin ollen kaikki suuret asunto-osakeyhtiöt kuuluvat tilintarkastuksen piiriin. Pieniin alle 30 osakashallinnassa olevien huoneistojen yhtiöihin, ei tarvitse valita tilintarkastajaa, ellei tilintarkastuslain 2 luvun 2 §:n määräykset taseen loppusummasta, liikevaihdosta ja henkilöstömäärästä edellytä valitsemaan tilintarkastajaa. Pienissäkin yhtiöissä voi olla tarpeen valita tilintarkastaja, mikäli toiminta on vähintään kahtena peräkkäisenä vuonna ollut niin laajaa, esimerkiksi suuren korjaushankkeen vuoksi, että tilintarkastuksen rajat ylittyvät. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 18; Taloyhtiö.net 2015.)

Jos yhteisöllä ei ole tilintarkastuslain mukaista velvollisuutta valita tilintarkastajaa, yhtiöjärjestyksessä, yhtiösopimuksessa tai säännöissä voidaan määrätä tilintarkastuksesta sekä useamman tilintarkastajan valinnasta (TTL 2:2 §). Korkeamäen (2008) mukaan on tavallista, että varsinkin osakeyhtiöissä, asunto-osakeyhtiöissä ja osuuskunnissa valitaan tilintarkastaja, vaikka laki ei sitä edellyttäisi.

## **2.2 Tilintarkastajan valinta**

Tilintarkastuslain säännökset tilintarkastajan valinnasta koskevat myös asunto-osakeyhtiötä. Mikäli tilintarkastajan valintaa koskevat edellytykset täyttyvät asunto-osakeyhtiössä, yhtiö valitsee yhtiökokouksessa yhtiöjärjestyksen mukaisen määrän tilintarkastajia ja varatilintarkastajia. Pienet asunto-osakeyhtiöt voivat jättää tilintarkastajan valitsematta. (Tomperi 2009, 116-117.)

Tilintarkastajan valinnassa tulee ottaa huomioon tilintarkastajan kelpoisuus tehtävään. Lisäksi vähintään yhdellä tilintarkastajalla täytyy olla asuinpaikka Euroopan talousalueella tai tilintarkastajan tulee olla HT- tai KHT-yhteisö. Vuonna 2007

tilintarkastuslaki muuttui siten, että tilintarkastajaksi voidaan valita vain hyväksytty tilintarkastaja, kun ennen lakimuutosta oli mahdollisuus käyttää osakastarkastajaa. Tilintarkastuslain mukaan hyväksytyjä, eli auktorisoituja tilintarkastajia ovat keskuskauppakamarin hyväksymät KHT-tilintarkastajat ja KHT-yhteisöt sekä kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymät HT-tilintarkastajat ja HT-yhteisöt. (Etelämaa 2007, 14-21; TTL 1141/2015.)

Mikäli yhtiöön ei ole asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaisesti valittu tilintarkastajaa tai valittu tilintarkastaja ei täytä kelpoisuusehtoja, voi aluehallintovirasto ilmoituksen perusteella määrätä yhtiölle tilintarkastajan (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 21).

Mikäli yhteisölle on valittu vain yksi tilintarkastaja, joka ei ole tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, on yhteisölle valittava tilintarkastuslain 2 luvun 3 §:n mukaan vähintään yksi varatilintarkastaja. Taloyhtiön on valittava varatilintarkastaja, vaikka yhtiöjärjestyksessä ei olisi määräystä varatilintarkastajan valinnasta. Myös varatilintarkastajan tulee olla laissa tarkoitettu KHT- tai HT-tilintarkastaja. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 21.)

### **2.3 Tilintarkastajan kelpoisuus ja esteellisyys**

Tilintarkastuslain 2 luvun 1 §:n mukaan tilintarkastajana ei voi toimia henkilö, jolle on määrätty edunvalvoja tai jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu. Lisäksi tilintarkastaja ei saa olla vajaavaltainen, konkurssissa tai liiketoimintakiellossa. Kokkonen (2008, 14) kirjoittaa, että tilintarkastajalla tulee olla niin riittävä tuntemus ja kokemus tilintarkastusosalta sekä laskentatoimesta, kuin tarkastettavan yhteisön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi.

Tilintarkastaja tarkastelee kohdetta objektiivisesti, joten hän ei saa olla sellaisessa suhteessa tarkastuskohteeseen, joka vaarantaisi puolueettoman näkemyksen tarkastuskohteen toiminnasta. Tilintarkastaja ei saa olla riippuvainen tarkastuskohteesta, sillä ulkopuolisen on voitava luottaa, että tilintarkastaja toimii täysin puolueettomasti ja objektiivisesti. Tilintarkastajan vastuulla on itse määrittellä riippuvuussuhteensa tarkastuskohteeseen, mikäli se ei ole tilintarkastajan valitsijoiden tiedossa. Jos riippuvuus vaarantuu, on tilintarkastajan kieltäydyttävä

toimeksiannosta tai luovuttava tehtävästään. Riippuvuussuhteen vaarantavia tekijöitä ovat muun muassa tilintarkastajan huomattava omistus tarkastuskohteen osakkeista tai läheinen, muu kuin liikesuhde, tarkastettavaan yhteisöön. Horsmanheimon & Steinerin (2008, 279) mukaan riippuvuussuhteen vaarantavalle omistususuuden suuruudelle ei ole määritelty tarkkoja kriteereitä, vaan riippuvuutta arvioidaan tapauskohtaisesti. Tilintarkastuslain 4 luku 7 § määrittelee, että tilintarkastaja on esteellinen, jos hänellä on välitön tai välillinen omistus- tai muu oikeus osakkeeseen tai osuuteen voittoa tavoittelevassa yhteisössä. Pykälästä on pääteltävissä, että tilintarkastajan omistususuus asunto-osakeyhtiössä ei aiheuta esteellisyyttä, sillä asunto-osakeyhtiö ei ole voittoa tavoitteleva yhteisö, kunhan omistususuus ei ole merkittävä. Toiminnantarkastukseen verratessa, toiminnantarkastajan riippuvuuden katsotaan vaarantuvan, mikäli hän omistaa yksin tai yhdessä lähipiirinsä kanssa enemmistön tarkastettavan yhtiön osakkeista (Sillanpää & Vahtera 2011, 191). Riippuvuussuhde voi myös vaarantua, jos tilintarkastaja työskentelee samassa työpaikassa, jossa tarkastuskohteen kirjanpito on tehty tai hän on osakkaana kirjanpidon tehneessä tilitoimistossa. Myös henkilökohtainen ystävyysuhde yhteisön vastuuhenkilöiden kanssa voidaan katsoa aiheuttavan riippumattomuuden. Riippumattomuuden vaarantavana tekijänä luetaan myös tilintarkastajan painostus. (Kokkonen 2008, 16-19.)

Lisäksi tilintarkastuslain 4 luvun 7 § määrittelee esteelliseksi tilintarkastajaksi henkilön, jonka tehtävänä on tarkastuskohteen kirjanpidon tai varojen hoito, joka on palvelussuhteessa tarkastuskohteessa tai jolla on rahalaina, vakuus taikka muu etuus yhteisöltä. Yhteisön vastuuhenkilö tai kirjanpitäjä ei myöskään saa olla tilintarkastajan puoliso, veli, sisar tai tilintarkastajaan suoraan ylenevässä taikka alenevässä sukulaissuhteessa.

## **2.4 Tilintarkastajan toimikausi ja eroaminen**

Asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n mukaan tilintarkastajan toimikausi alkaa uuden tilintarkastajan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä tai tilintarkastajaa valittaessa päätetä toisin. Tilintarkastajan toimikausi päättyy samalla hetkellä, kun uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tilintarkastajan toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 22). Nykyinen asunto-

osakeyhtiölaki ei kuitenkaan edellytä, että yhtiöjärjestyksessä olisi määräys tilintarkastajan toimikaudesta.

Tilintarkastajan voi erottaa toimestaan kesken toimikauden vain se, joka on tilintarkastajan valinnut, määrännyt tai osoittanut tehtävään ja erottamiselle on oltava perusteltu syy. Sen, joka on erottanut tilintarkastajan kesken toimikauden, on annettava Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnalle selvitys erottamisesta ja sen syistä, esimerkiksi tilintarkastajan tekemät virheet tai laiminlyönnit. (TTL 2:9 §.)

Tilintarkastaja voi itse erota toimestaan kesken toimikauden ilmoittamalla siitä yhteisölle tai säätiölle sekä antamalla selvityksen Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnalle eroamisesta ja sen syistä. Tilintarkastaja on velvollinen eroamaan tehtävästään, mikäli hän tulee esteelliseksi, menettää kelpoisuutensa tehtävän suorittamiseen tai hänen riippumattomuutensa vaarantuu. Yhtiökokous valitsee uuden tilintarkastajan, mikäli varatilintarkastajaa ei ole valittu. Tilintarkastajan on annettava pyynnöstä seuraajalleen tiedot, jotka ovat tarpeen tilintarkastuksen suorittamista varten. (Manner & Suulamo 2008, 261-262.)

### **3 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus**

Tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa asunto-osakeyhtiön kirjanpito, tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto sekä antaa tilintarkastuksesta tilintarkastuskertomus soveltaen tilintarkastuslain säännöksiä. Tilintarkastajan tulee suorittaa tarkastustyö hyvän tilintarkastustavan edellyttämässä laajuudessa sekä perehtyä tilikauden aikaiseen kirjanpitoon ja hallintoon (Manner & Suulamo 2008, 258). Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus poikkeaa liiketoimintaa harjoittavan yrityksen tarkastuksesta, tärkeimpinä eroina asunto-osakeyhtiössä ovat perittävät vastikkeet ja talousarvio. Lisäksi asunto-osakeyhtiön tilintarkastus vaatii tilintarkastajalta erityisosaamista, sillä asunto-osakeyhtiön talouteen ja hallintoon liittyy paljon erityispiirteitä ja -säännöksiä, jotka poikkeavat liiketoimintaa harjoittavan yrityksen tilintarkastuksesta. Asunto-osakeyhtiön toiminta on harvoin laajaa, joten tilintarkastus suoritetaan yleensä vasta tilikauden päättymisen jälkeen. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 432-433; Korkeamäki 2008, 108.)

Tilintarkastajan ensisijainen tehtävä on tarkastaa, että yrityksen tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot yrityksen tuloksesta sekä taloudellisesta asemasta ja että tilinpäätös on laadittu lakien mukaisesti. Tilintarkastuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole tarkastaa kaikkia liiketapahtumia, vaan saada riittävä varmuus siitä, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Tilintarkastaja arvioi, mihin painopisteisiin toimeksiannon tilintarkastuksessa tulee keskittyä ja määrittelee tarkastuksen laajuuden tarkastuskohteen erityispiirteiden, vallitsevien olosuhteiden, lainsäädännön sekä tilintarkastussuositusten perusteella. Tilintarkastajan antama kirjallinen lausunto tulee perustua kerättyyn tilintarkastusevidenssiin, eli saatuun kirjanpitoaineistoon sekä suulliseen ja kirjalliseen tietoon. (Korkeamäki 2008, 9-33.)

Tilintarkastusprosessi on kolmivaiheinen sisältäen suunnittelun, toteutuksen ja päättämisen. Halosen & Steinerin (2009, 54–59) mukaan suunnitteluvaiheessa tilintarkastaja luo tarkastustoimenpiteelle kokonaisstrategian ja arvioi mahdolliset liiketoiminnan riskit. Toteutusvaiheessa toteutetaan suunnitteluvaiheessa määritellyt tilintarkastustoimenpiteet, eli hankitaan tilintarkastusevidenssiä ja testataan kontroleja. Tilintarkastuksen päättämismuutoksen arvioidaan hankitun evidenssin perusteella, onko tilinpäätöksessä olevan olennaisen virheellisuuden riski hyväksyttävän alhaisella tasolla. Tehtyjen tarkastustoimenpiteiden jälkeen tilintarkastaja raportoi havainnot hallinnolle sekä tekee tilintarkastuskertomuksen.

Pienyhtiöiden tilintarkastukseen IFAC on laatinut soveltamisohjeen IAPS 1005, jonka tarkoituksena on antaa tilintarkastajille käytännön ohjeita tilintarkastusstandardien soveltamiseksi pienyhtiöiden tilintarkastuksessa, sillä pienyhtiöiden tilintarkastus poikkeaa suurista yhtiöistä vähemmän dokumentaation ja pienemmän tarkastustiimin suhteen. Tätä ohjetta sovelletaan myös asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen. ISA 210 käsittelee tilintarkastustoimeksiannon ehtoja, joissa määritellään muun muassa tilintarkastajan ja yhtiön johdon keskinäinen vastuunjako. Yhtiön johto ei välttämättä tiedosta, että tilinpäätös on yhtiön omistajien vastuulla, etenkin jos taloushallinto on ulkoistettu. Tämä voi tulla yllätyksenä asunto-osakeyhtiön hallitukselle, jossa omistajaosakkaita on useita. Tilintarkastuksen dokumentoinnista säädetään ISA 230 standardissa, jonka mukaan pienemmissä yhtiöissä dokumentointia ei tarvitse tehdä yhtä laajasti kuin isommissa yhtiöissä.



Dokumentointi on kuitenkin hoidettava asunto-osakeyhtiöissäkin huolellisesti, jotta sen perusteella voidaan todeta tilintarkastuksen asianmukainen suorittaminen. ISA 300 käsittelee tilintarkastuksen suunnittelua. Pienen asunto-osakeyhtiön tarkastus ei vaadi suurta tarkastustiimiä, vaan yksikin tilintarkastaja voi suorittaa pienen yhtiön tilintarkastuksen. Tällöin tilintarkastusstrategiakin ja evidenssin määrä suhteutetaan yhtiön kokoon.

Pohjoismaisessa tilintarkastajaliitossa (NRF) on valmisteltu uutta tilintarkastusstandardia, joka on kehitetty erityisesti pienten yhteisöjen tarkastukseen. Standardin tarkoituksena olisi luoda yhteinen näkemys pohjoismaisella tasolla pienten- ja keskisuurten yritysten (pk-yritysten) lakisääteisen tilintarkastuksen suorittamiseen entistä laadukkaammin. NRF:n työryhmän muodostaman käsityksen mukaan pk-yritysten tilintarkastuksen lähtökohdat ovat liiketoiminnan ymmärtäminen, tilintarkastajan ammatillinen harkinta ja riskin käsite sekä tilintarkastusevidenssin laatu ja määrä. Pk-yritysten tilintarkastusta koskeva laadunvarmistus pohjautuu kansainvälisiin tilintarkastusstandardeihin, jotka ovat tarkoitettu pääasiassa suurten globaalien yhteisöjen taloudellisen tiedon varmistamiseen. Uuden standardin myötä myös asunto-osakeyhtiön tarkastus helpottuisi ja laatu paranisi, sillä nykyisten kansainvälisten standardien noudattaminen on vaikeammin sovellettavissa pieniin yhteisöihin. Uusi standardi korostaa parempaa dokumentointia, jolla on myös vaikutus tilintarkastuksen laatuun. Tilintarkastaja A totesi haastattelussa, että asunto-osakeyhtiöissä on usein heikko sisäinen valvonta. SASE-standardin myötä sisäisen valvonnan tarkastamiseen tultaisiin kiinnittämään enemmän huomiota. (Vuopala 2015.)

### **3.1 Tilintarkastuksen suunnittelu**

Tilintarkastuksen suunnittelu ei ole lakisääteistä, mutta se on osa hyvää tilintarkastustapaa. Sen avulla varmistetaan, että tarkastus tulee suoritettua tehokkaasti ja taloudellisesti (Halonen & Steiner 2009, 114). Tilintarkastaja valitsee oman harkintansa mukaan tarkastuskohteelle painopistealueet, joihin hän kiinnittää tarkastustyössä erityistä huomiota. Painopistealueiden valinnassa on noudatettava olennaisuuden periaatetta, eli tarkastus tulee kohdentaa toimintoihin ja seikkoihin, jotka ovat tilinpäätösinformaation kannalta oleellisia ja joihin saattaa sisältyä

tilintarkastusriski. Tilintarkastusriskillä tarkoitetaan sitä, että yhteisön tarkkailujärjestelmä tai tilintarkastajan tekemä tarkastus ei tuo olennaisia virheitä tai puutteita esiin. (Kokkonen 2000, 29-30.)

Tilintarkastusstandardi ISA 300 käsittelee tilintarkastuksen suunnittelua. Standardin mukaan suunnitteluprosessi alkaa toimeksiannon alustavilla toimenpiteillä toimeksiannon jatkamiseen, eettisten vaatimusten ja riippumattomuuden arvioinnilla ja toimeksiannon ehtojen läpi käynnillä. Seuraavaksi luodaan tilintarkastuksen kokonaistrategia, jossa määritellään tarkastuksen laajuus, ajoitus ja suunnatus. Kun strategia on luotu, voidaan tehdä yksityiskohtaisempi tilintarkastussuunnitelma tilintarkastusriskin alentamiseksi hyväksyttävän alhaiselle tasolle. Tilintarkastuksen kokonaistrategiaa ja tilintarkastussuunnitelmaa tulee päivittää ja tarvittaessa muuttaa tarkastustyön edetessä sekä ne tulee dokumentoida huolellisesti. Lisäksi tilintarkastajan tulee ohjata ja valvoa tarkastustiimin jäsenien toimintaa sekä tarkastaa tehtyä työtä. Asunto-osakeyhtiöt harvoin ovat niin suuria, että ne vaatisivat suurta tilintarkastustiimiä. Tilintarkastaja keskustelee tarvittaessa tarkastuskohteen johdon kanssa suunnitteluprosessin aikana.

Riistama (2000, 82) kuvailee tarkastustyön suunnittelun perustaksi tarkastuksen tavoitteen määrittämisen ja sen myötä informaation keräämisen. Toimeenpanon suorittamiseksi valitaan tarkastusmenetelmä sekä -tekniikka. Kokkonen (2000, 30) mukaan tilintarkastus on suunniteltava siten, että tilintarkastaja voi kohtuudella odottaa havaitseviensa virheet kirjanpidossa, tilinpäätöksessä ja hallinnossa. Suunnittelu auttaa tilintarkastajaa kohdistamaan huomiota tilintarkastuksen kannalta tärkeisiin asioihin sekä auttaa tunnistamaan ja ratkaisemaan mahdolliset ongelmat ajoissa. Lisäksi suunnittelu auttaa tilintarkastuksen johdonmukaisessa toteuttamisessa ja suuremmissa toimeksiannoissa auttaa valitsemaan pätevän tilintarkastustiimin, joita on helpompi ohjata hyvän suunnitelman rajoissa. Tilintarkastuksen suunnittelu on jatkuva ja toistuva prosessi edellisen toimeksiannon valmistumisesta jatkuen seuraavan tilikauden tarkastuksen loppuun etenkin isommissa yhteisöissä. (Halonen & Steiner 2009, 114-115; ISA 300 2009.)

Riskien arviointi on oleellinen osa suunnitteluvaihetta. Tilintarkastajan on tärkeä ymmärtää tarkastuskohteen liiketoimintaa, jotta hän osaa kiinnittää huomiota niihin seikkoihin, jotka saattavat sisältää mahdollisen riskin. Merkittävät riskit tulee tunnistaa ja niihin tulee käyttää erityistä harkintaa tilintarkastusraportoinnissa. (Halonen & Steiner 2009, 54-56.)

### **3.2 Kirjanpidon tarkastus**

Kirjanpito on tilinpäätöksen perustana, joten kirjanpitoa tarkastettaessa tulee todeta, että tilinpäätös perustuu kirjanpitoon ja että kirjanpitoa on hoidettu kirjanpitolain säätelemällä tavalla (Korkeamäki 2008, 42). Tilintarkastaja ei tarkasta koko kirjanpitoa, vaan keskittyy määrittämiensä painopisteiden mukaisesti tiettyihin osa-alueisiin. Korkeamäki (2008) määrittelee kirjanpidon tarkastuksen olennaisimmiksi asioiksi varmistaa tilinavausten oikeellisuus, liiketapahtumien todellinen toteutuminen ja niiden kuuluminen tarkastuskohteelle sekä varmistaa, että kaikki tarkastuskohteelle kuuluvat liiketapahtumat on kirjattu kirjanpitoon ja kirjaukset on tehty asianmukaisesti oikealle tilikaudelle sekä oikeille tileille. Korkeamäen mukaan kirjanpidon tarkastus tehdään usein toiminnoittain, jolloin tarkastettavat kohteet tarkastetaan erikseen. Tarkastettavia toimintoja asunto-osakeyhtiöllä ovat muun muassa vastikkeiden perintä, hallinnon menot, investoinnit sekä maksuliikenne ja rahavarojen hallinta.

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa korostuu tositteiden tarkastaminen. Tarkastajan on saatava varmuus siitä, että maksetut palkkiot, tehdyt hankinnat ja poikkeukselliset kuluerät ovat toimielimien päätösten ja talousarvioiden mukaisia. Lisäksi on varmistuttava, että osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu menojen maksamisessa. Mikäli kirjanpidossa on käytössä erillinen vuokrareskontra, on tärkeää tarkastaa, että reskontrajärjestelmä toimii oikein ja että saadut tulot on oikein tuloutettu. (Korkeamäki 2008, 108-109.)

Tilintarkastaja kiinnittää erityistä huomiota suurten korjauskulujen käsittelyyn kirjanpidossa (Suulamo 2015, 20). Taloyhtiöllä on kahdenlaisia korjauksia, perusparannuksia sekä vuosikorjauksia ja niitä käsitellään kirjanpidollisesti eri tavalla. Perusparannuksella luodaan kiinteistöön jotain uutta, esimerkiksi laajennetaan tai muutetaan käyttötarkoitusta. Perusparannukselle on ominaista, että se lisää

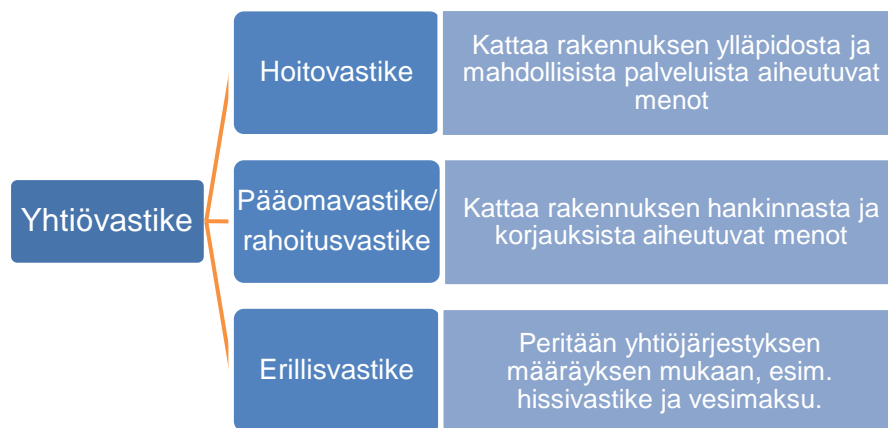
rakennuksen käyttöarvoa ja kasvattaa tulontuottamiskykyä. Perusparannus on aina aktivoitava taseeseen. Usein perusparannus muodostaa vain osan korjaustyöstä. Perusparannuksen osuuden arvo arvioidaan kokonaiskorjauksesta ja taseeseen aktivoidaan vain perusparannusosuus. KILA:n 16.10.2007 antaman yleisohjeen mukaan pysyvien vastaavien perusparannusmeno lisätään hyödykkeen poistamattomaan hankintamenuun ja poistetaan vaikutusaikanaan. Jos perusparannusmeno kirjataan pitkävaikutteisiin menoihin, aktivoiduille menoille määritellään oma poistosuunnitelma (KILA 16.10.2007; Manner & Suulamo 2008, 217.)

Vuosikorjaus tarkoittaa pysyvien vastaavien tulontuottamiskyvyn ennallaan pitämistä. Vuosikorjauksia ovat muun muassa pihan asfaltoinnin paikkaukset, nurmikko- ja istutustyöt sekä seinien paikkaukset tai hissien huolto. Vuosikorjausten tavoitteena on pitää tontti, rakennukset, koneet sekä laitteet käyttökelpoisina ja toiminnassa, joten ne eivät varsinaisesti nosta rakennuksen laatutasoa tai kasvata taloudellista pitoaikaa. Vuosikorjaukset voivat olla suuriakin ja niitä voidaan käsitellä kirjanpidossa eri tavoin; joko aktivoida käyttöomaisuuden arvoon, kirjata kokonaan suoraan kuluksi tai aktivoida osa ja kirjata osa kuluksi. (KILA 7.12.2010; Manner & Suulamo 2008, 219-220.)

Toinen erityinen tilanne asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa on laajojen korjaushankkeiden ennakkomaksujen kirjaus kuluksi. Tilintarkastajan on kiinnitettävä huomiota siihen, että kirjaukset käsitelty oikein kirjanpidossa. Suuret korjaushankkeet toteutetaan usein yhden tai useamman kokonaisuuden muodostavina urakatoina. Urakoista maksetaan ennakkomaksuja ja maksuerien suorittaminen on yleensä sidottu töiden etenemiseen. Urakoiden maksut tulee kirjanpidossa käsitellä saatuina ennakkomaksuina urakoitsijalta niin kauan kun urakka on kesken-eräinen. Tilinpäätöksessä korjausmenot kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti. Kun korjaustyö on hyväksytty vastaanottotarkastuksessa, ennakkomaksu kirjataan menoksi joko aktivoimalla tai kerralla korjauskuluna riippuen onko kyseessä perusparannus vai vuosikorjaus. Kirjanpitolautakunnan antaman lausunnon 1648/2001 mukaan meno voidaan myös tilinpäätöksessä jaksottaa kuluksi sille tilikaudelle, jonka aikana vastaava työsuorite on tapahtunut, mikäli menojen määrä on olennainen ja luotettavasti arvioitavissa. (KILA 7.12.2010.)

### 3.3 Tuloslaskelman ja taseen tarkastus

Tilintarkastajan tulee ensinnäkin selvittää, perustuvatko tuloslaskelma ja tase tilikaudelta laadittuun kirjanpitoon. Osakkeenomistajien kannalta tärkeimmät seikat tilinpäätöksen tilintarkastuksessa ovat eri vastikkeet (kuvio 1) ja niiden käyttö (Etelämaa 2007, 43; Horsmanheimo & Steiner 2008, 440).



Kuvio 1. Vastikkeet

Kirjanpitoasetuksen 1:4 §:ssä on säädetty kiinteistön hallintaan perustuvassa toiminnassa käytettävästä tuloslaskelmakaavasta. Tuloslaskelmasta on tarkastettava, että se antaa oikean tuloksen tilikauden tuloksen muodostumisesta. Asunto-osakeyhtiöllä tuloslaskelmasta on tärkeää tarkastaa eri vastikkeiden määrien oikeellisuus. Kuvio 1. havainnollistaa, mistä yhtiövastike koostuu ja mitä eri vastikkeilla tarkoitetaan. Tilinpäätöksen hoitovastiketuottojen tulee täsmätä tilinpäätöksessä talousarvioon ja kulutusvastikkeiden oikea määrä tulee olla oikeassa suhteessa todelliseen kulutukseen. Lisäksi vastikkeiden tulee täsmätä talousarvion kiinteän perusteen, esimerkiksi neliömäärän, osalta. Pääomavastikkeen kertymää tarkastettaessa on huomioitava, että jotkut osakkaat ovat jo saataneet maksaa huoneistokohtaisen osuutensa yhtiön lainoista, joten heidän osalta pääomavastiketta ei kerry. Yhteisten tilojen, kuten saunan ja pesutuvan käyttömaksut sekä tilitykset tulee olla hoidettuna asianmukaisesti ja vesi-, sähkö- sekä lämpömaksujen tulee olla laskettu oikein osakas- ja asukasluettelon sekä

kulutusmäärien perusteella. Lisäksi tulee tarkastaa, että vuokrien perintä on hoidettu asianmukaisesti, ja että vuokrat on tuloutettu oikein, kiinteistön hoitokulut vastaavat talousarviota, rahoitustuottojen sekä -kulujen kirjaukset ja jaksotukset on tehty oikein sekä kiinteistövero on maksettu ja kirjattu kirjanpitoon. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 439; Korkeamäki 2008, 46.)

Huoneistokohtaisten lainaosuuslaskelmien tarkastuksessa on otettava huomioon maksupäivän lainaosuuden lisäksi myös osuudelle maksupäivään mennessä kertyneet mutta vielä käyttämättömät pääomavastikkeet ja kertynyt maksamatta oleva korko. Tilintarkastajan on varmistettava lainaosuuslaskelman oikeellisuus sekä se, että osakkaan maksama lainaosuus on todella käytetty yhtiön pitkäaikaisten lainojen lyhentämiseen.

Tuloslaskelma tarkastetaan analyyttisesti sekä varmistetaan, että tuloslaskelma-erät ovat esitetty oikein. Korkeamäki (2008, 61-63) kuvailee, että tuloslaskelmaerien analyyttinen tarkastus sisältää poikkeavien erien etsintää, tunnuslukujen laskentaa sekä tuloslaskelman lukujen vertailua edelliseen tilikauden vertailutietoihin, toisiin tuloslaskelman eriin sekä tase-eriin. Tilintarkastaja voi testata tuloslaskelmaerien lukujen johdonmukaisuutta esimerkiksi ovatko korkokulut suuruusluokassaan oikeassa suhteessa keskimääräisiin korollisiin velkoihin tai onko vuokratuottoihin kirjattu tilikauden pituutta vastaava lukumäärä kuukausivuokria. Tuloslaskelmalle tehdään lisäksi ulkoinen tarkastus tarkastamalla tuloslaskelmaerien oikea sijoittuminen kirjanpitoasetuksen tuloslaskelmakaavan mukaisesti.

Tilintarkastuksessa tarkastetaan oman pääoman muutokset sekä rahastojen kartuttamista koskevat yhtiökokouksen päätökset tai yhtiöjärjestyksen määräykset. Tilintarkastaja myös selvittää, täsmäävätkö tuloslaskelmaan merkityt vastikkeiden tai lainaosuussuoritusten siirrot rahastoon omaan pääomaan kirjattujen muutosten kanssa. (Tomperi 2009, 127.)

Korkeamäen (2008, 46-55) mukaan tasetta tarkastettaessa on saatava riittävä varmuus siitä, että varat ja velat ovat oikeasti olemassa, ne on oikein arvostettu ja esitetty oikeissa taseen ryhmissä. Lisäksi tulee varmistua, että taseen varat ja velat varmuudella kuuluvat tarkastuskohteelle. Saadakseen varmuuden mainituista asioista, tarkastaja voi vertailla tase-eriä saatuihin dokumentteihin sekä

tehdä täsmäytyksiä. Yleisimpiä tilintarkastajan tekemiä tase-erien täsmäytyksiä ovat vaihto-omaisuuden täsmäytys inventaariluetteloon, lainasaamisten täsmäytys velkakirjoihin, myyntisaamisten ja ostovelkojen täsmäytys reskontriin, pankkitilien tiliotteisiin ja kassatilien kassakirjoihin. Rahoituslaitoslainojen täsmäytys saldovahvistukseen on tärkeää etenkin asunto-osakeyhtiöissä, joihin yleensä kohdistuu suuria lainoja. Mikäli tarkastuskohteella on ollut maksettuja palkkoja, niin ennakonpidätys- ja sosiaaliturvamaksu täsmäytetään niistä tehtyihin valvontailmoituksiin. Taseesta tulee myös tarkastaa, että siirtosaamisten ja –velkojen kirjaukset ja jaksotukset on tehty oikein. Lisäksi tarkastajan tulee kiinnittää huomiota, että uusien osakkeiden merkintä ja osakepääoman muutokset on käsitelty taseessa oikein. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 439; Korkeamäki 2008, 46-55.)

Tilintarkastajan on määriteltävä tilinpäätöksen tarkastuksen laajuus siten, että hän saa riittävän varmuuden siitä, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Korkeamäki määrittelee tilinpäätöksen tarkastuksessa varmistettaviksi ainakin tilinpäätöksen tekninen oikeellisuus, määräaikojen noudattaminen, tilinpäätöksen ulkoiset muutokysymykset, toiminnan jatkuvuuden edellytykset, tase-erien olemassaolo, tuloslaskelmaerien oikeellisuus sekä oikein laaditut liitetiedot. (Korkeamäki 2008, 47.)

Tilinpäätöksen teknisellä tarkastuksella Korkeamäki tarkoittaa täsmäytyksiä, joiden perusteella tarkastaja varmistuu tilinpäätöksen numeerisesta oikeellisuudesta ja siitä, että tilinpäätös on johdettu oikein kirjanpidosta. Tilintarkastaja tarkastaa, täsmäävätkö tuloslaskelma, tase, liitetiedot ja tilinpäätöserittelyt kirjanpitoon käyttäen erilaisia tarkastusmenetelmiä. Näitä menetelmiä ovat muun muassa pääkirjan loppusaldojen täsmäytys tilikohtaiseen taseeseen ja tuloslaskelmaan, joka puolestaan täsmäytetään varsinaiseen taseeseen ja tuloslaskelmaan sekä taseen täsmäytys tase-erittelyihin. Liitetietojen numeerinen aineisto täsmäytetään taseeseen ja tuloslaskelmaan, vertailukauden luvut täsmäytetään edelliseen tilinpäätökseen ja voitto taseessa täsmäytetään tuloslaskelman voittoon. Lisäksi pysyvien vastaavien ja nettoinvestointien summa täsmäytetään tilikauden alusta tilikauden lopun arvoihin ja poistoihin. (Korkeamäki 2008, 48.)

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa tulee tehdä erityisiä tarkistuksia ja täsmäytyksiä. Kiinteistön huoneistoneliömetrien ja neliökohtaisen yhtiövastikkeen

sekä kuukausien lukumäärä tilikaudella täsmäytetään vastikkeisiin tuloslaskelmassa. Vuokratulo täsmäytetään vuokrasopimukseen, vuokrareskontran saldo taseen lyhytaikaisiin saamisiin ja saatuihin ennakoihin sekä talousarviovertailun luvut täsmäytetään alkuperäiseen talousarvioon. Vastikerahoituslaskelma täsmäytetään edellisen tilikauden laskelmaan, tuloslaskelmaan sekä taseeseen. Myös hankeosuuslaskelma täsmäytetään tuloslaskelmaan ja taseeseen, ja lisäksi sen tulee täsmätä hankerahoituslaskelmaan. Huoneistokohtaisten lainaosuuksien yhteismäärä ja rahoitusvastikejäämän yhteissumma täsmäytetään lainan saldoon. (Korkeamäki 2008, 111.)

Korkeamäen (2008, 59-60) mukaan tilintarkastuksessa korostuu yhtiön taseen tarkastaminen. Taseesta on tärkeää tarkastaa, että arvostettavat erät on arvostettu varovaisuusperiaatteiden mukaisesti sekä varmistaa aktivoitavan omaisuuden aktivointiperusteet. Tilintarkastaja myös tarkastaa, että poistosuunnitelmat ovat realistisia, ja että poistot tehdään vuosittain suunnitelman mukaisesti. Saamiset arvostetaan taseessa nimellisarvoonsa. Lisäksi taseesta tarkastetaan, että tase-erät ovat oikein ryhmitelty. Suulamo (2015, 47-48) kehottaa kiinnittämään taseen tarkastuksessa huomiota muun muassa siihen, että pysyvät vastaavat ovat oikeasti olemassa, ja että valmiit hankkeet on siirretty keskeneräisistä omiin tase-ryhmiinsä. Oma pääoma tulee olla jaoteltuna sidottuun ja vapaaseen pääomaan asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Tilintarkastajan tulee varmistua, että rahastoinneissa on noudatettu muotomääräyksiä, ja että yhtiökokous on asianmukaisesti päättänyt rahastointien käsittelystä kirjanpidossa. Tilintarkastaja tarkastaa, että lainojen saldovahvistukset täsmäävät taseen tietoihin sekä reskontran ennakot ovat todellisia ja ne täsmäävät taseeseen. Lisäksi tulee tarkastaa, että siirtyvät erät ja jaksotukset on kirjattu kirjanpitoon oikein.

Tilinpäätökseen kuuluu tase-erittelyiden laatiminen. Tase-erittelyistä on tarkastettava, että ne on laadittu, päivätty ja allekirjoitettu niiden laatijan toimesta. Tase-erittelyiden tiedot tulee olla täsmäytetty taseen tietoihin. Vanhoihin tai muuten epäselviin saatava- tai velkaeriin tulee kiinnittää tarkastuksessa huomiota ja arvioida niiden olennaisuus. (Suulamo 2015, 54.)



Asunto-osakeyhtiön, jonka toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, ei ole pakko tehdä suunnitelman mukaisia poistoja. Sen sijaan tavallisen kiinteistöosakeyhtiön tulee tehdä poistot ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Käytännössä käyttöomaisuuden poistoissa noudatetaan elinkeinoverolain poistosäännöksiä, jotka ovat rakennuksille 4-7 % menojäännöspoisto, koneille ja kalustolle 25 % menojäännöspoisto sekä väestönsuojille 25 % tasapoisto. Esimerkiksi asuintalo voi tehdä vapaasti poistot 0-4 % väliltä. Yleensä asunto-osakeyhtiössä tehdään poistoja sen verran, että tulos saadaan nolli. Tällöin yhtiölle ei synny verotettavaa tuloa. (Manner & Suulamo 2008, 60-61.)

Tilintarkastaja tarkastaa myös tilikauden katkon ajalta, että kaikki liiketapahtumat on kirjattu suoriteperusteen mukaan oikealle tilikaudelle. Tilintarkastajan tehtävänä on varmistaa asunto-osakeyhtiön osalta, että vastiketuotot ja tilikauden menot ovat kirjattu oikealle tilikaudelle, ja että tulojen sekä menojen jaksotukset on tehty oikein. Tilikauden katkon oikeellisuus varmistetaan tarkastamalla tilikauden päättymisajankohdan tapahtumia sekä mahdollisesti alkaneen tilikauden tapahtumia. (Korkeamäki 2008, 65.)

Tilinpäätöksen esitysmuoto tarkastetaan ulkoisesti, jotta se vastaa kirjanpitoasetuksessa säädettyjä kaavoja. Tasekaava on kaikille kirjanpitovelvollisille yhteinen, mutta tuloslaskelmassa asunto-osakeyhtiöt normaalisti noudattavat kiinteistökaavaa, koska taloyhtiöiden toiminnan tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa vaan hallita kiinteistöjä. Mikäli kaikki osakkaat antavat suostumuksen, voi asunto-osakeyhtiö käyttää kiinteistökaavan sijaan liikeyrityksille tarkoitettua kululajikohtaista tuloslaskelmakaavaa. Tasekirjan ulkomuodosta tarkastetaan, että se on kirjanpitolain määrittämien muoto- ja sisältövaatimusten mukaisesti laadittu. (Korkeamäki 2008, 51-52, 109-110; Suulamo 2015, 27.)

### **3.4 Liitetietojen ja toimintakertomuksen tarkastaminen**

Asunto-osakeyhtiö voi laatia lyhennetyt liitetiedot, jos se on kirjanpitolain määrittelemä pieni kirjanpitovelvollinen (Tomperi 2009, 127-128). Tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa, että liitetiedot on laadittu kirjanpitolain ja -asetuksen sekä asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain säännösten mukaisesti. Liitetiedot täydentävät tuloslaskelmassa, taseessa ja toimintakertomuksessa esitettyjä tietoja,

jotta tilinpäätös antaisi oikeat ja riittävät tiedot asunto-osakeyhtiön toiminnan tuloksesta. (Etelämaa 2007, 50.)

Korkeamäen (2008, 68, 110) mukaan liitetietojen tarkastuksessa tulee ensin selvittää, kuinka laajat liitetiedot tarkastuskohde on velvollinen antamaan. Liitetiedoista tulee varmistaa, että kaikki pakolliset liitetiedot on annettu ja niistä on laadittu tarpeelliset erittelyt. Lisäksi tarkastetaan, että kaikki annetut tiedot ovat kirjanpidon mukaisia, ja että tiedot on esitetty hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Liitetiedoista tulee erityisesti tarkastaa, että tiedot taseen ulkopuolisista vastuusitoumuksista on annettu oikein. Ilmoitetut panttikirjat tulee täsmäyttää rasiustodistukseen ja pankin antamaan vastuuerittelyyn. Lisäksi Suulamo (2015, 51) kirjoittaa, että liitetiedoista tulisi tarkastaa muun muassa autopaikkojen ja muiden lisärakentamisvelvoitteiden esittäminen vastuina liitetiedoissa. Jos tilinpäätöksessä on pakollisia varauksia tai vastuita, ne tulee olla selvitetty. Lisäksi kiinteistöinvestointeihin liittyvä arvonalisäveron tarkistusvastuu tulee olla huomioitu liitetiedoissa.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus, vaikka kirjanpitolain edellyttämät rajoitukset pienestä kirjanpitovelvollisesta täytyisivät. Toimintakertomuksessa on annettava tiedot asunto-osakeyhtiön toiminnan kehittymistä koskevista tärkeistä seikoista. Toimintakertomuksessa annetaan sellaisia tietoja, jotka eivät suoraan ilmene tilinpäätöksestä (Suulamo 2015, 9). Toimintakertomus on tilinpäätöksen erillinen asiakirja, joten tilintarkastajan on annettava lausunto siitä, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vastaavat toisiaan. KILA on laatinut toimintakertomuksen laatimisesta yleisohjeet, kunhan se auttaa antamaan tilinpäätöksen yhteydessä oikean ja riittävän kuvan toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. (Etelämaa 2007, 43; Korkeamäki 2008, 69.)

Tilintarkastajan tehtävänä on varmistaa, etteivät toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ja toimintakertomuksen antama kuva tarkastuskohteesta ole keskenään ristiriitaisia. Lisäksi toimintakertomuksessa esitetyt luvut tulee olla johdonmukaisia tilinpäätöksessä esitettyjen lukujen kanssa ja toimintakertomuksessa käytetyt kirjanpidolliset käsitteet tulee olla samoja kuin tilinpäätöksessä. Yleisesti ottaen toimintakertomuksen täytyy olla laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti

ja toimintakertomuksen on annettava taloyhtiön toiminnasta ja taloudellisesta tilanteesta oikea ja riittävä kuva. (Korkeamäki 2008, 69-70; Suulamo 2015, 26.)

Tilintarkastaja kiinnittää huomiota tilikaudella tapahtuneisiin olennaisiin tapahtumiin, kuten käyttöomaisuushankintoihin, suuriin investointipäätöksiin, korjaushankkeisiin, isännöitsijän vaihtumiseen, kaavamuutoksiin, yhtiöjärjestyksen muutoksiin, vahinkoihin, riita-asioihin sekä luottotappioihin. Toimintakertomuksessa tulee käsitellä näitä asioita talouden näkökulmasta. Asunto-osakeyhtiölain mukaan toimintakertomuksessa on lisäksi oltava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein, tiedot talousarvion toteutumisesta sekä tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä (AOYL 10:5 §; Suulamo 2015, 20.)

Asunto-osakeyhtiölain 10:5 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön on toimintakertomuksessaan esitettävä vastikerahoituslaskelmat jokaisesta vastikkeesta erikseen, mikäli yhtiö on perinyt vastikkeitä eri tarkoituksiin, esimerkiksi hoitovastike ja pääomavastike. Vastikerahoituslaskelmassa selvitetään yhtiön tilikauden aikana saadut tulot ja niiden käyttö (Etelämaa 2012,17). Vastikerahoituslaskelmasta tilintarkastaja tarkastaa, onko se tehty laskentateknisesti oikein. Ulkoisesta muodosta ei ole annettu virallista kaavaa, joten tarkastaja keskittyy tarkastamaan, täyttääkö esittämistapa rahoituslaskelmalle asetetut tavoitteet. Jos vesimaksu on yhtiöjärjestyksessä määritelty vastikkeeksi, on siitä oltava oma laskelmansa, jonka tulee vastata tuloslaskelman vesimaksutuottoja ja vesikuluja. Myös muiden toimintakertomuksessa esitettyjen kulutustietojen tulee täsmätä tuloslaskelman lukuihin. Muita tilinpäätökseen liitettäviä erillislaskelmia ovat hankeosuuslaskelma, hankerahoituslaskelma sekä lainaosuuslaskelma. Hankeosuuslaskelma on laskelma osakkaalle kuuluvasta investointihankkeen osuudesta, kuten esimerkiksi korjausrakennuksesta. Hankerahoituslaskelmalla puolestaan selvitetään investointihankkeeseen liittyvät menot ja niiden rahoitus. Lainaosuuslaskelma on laskelma osakkaalle kuuluvasta osuudesta yhtiön ottamasta pankkilainasta. Lainaosuuslaskelmien tietojen täytyy täsmätä kirjanpidon vastikerahoituslaskelmiin. Suulamon mukaan toimintakertomuksessa tulee esittää talousarvion toteutuminen tilikaudella. Jos talousarvio ei ole toteutunut suunnitellusti, on toi-

mintakertomuksessa oltava siitä selvitys. Tilintarkastajan on saatava riittävä varmuus, että talousarviovertailu ja erillislaskelmat on laadittu muodollisesti sekä teknisesti oikein. KILA on antanut yleisohjeen asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 7.12.2010. Ohjeen lisäksi KILA on julkaissut mallit kiinteistön tuloslaskelmasta, taseesta, vastike- ja hankerahoituslaskelmista, talousarviovertailusta, lainaosuuslaskelmasta sekä toimintakertomuksen rakenteesta. (Korkeamäki 2008, 66-67, 110; Suulamo 2015, 21-26.).

Uusi kirjanpitolaki 3.12.1997/1336 tuli voimaan 1.1.2016. Merkittävimmät muutokset asunto-osakeyhtiön kannalta koskevat tasetta ja liitetietoja. Pienet- ja mikroyritykset, joihin valtaosa asunto-osakeyhtiöistä lukeutuu, saavat uuden lain mukaan esittää taseen normaalia lyhyemmässä muodossa. Taseessa ei tarvitse erikseen esittää myyntisaamisia, ostovelkoja tai saatuja ennakkomaksuja. Uusi asetus määrittelee pienten yritysten liitetiedoissa esitettäväksi myös seikat, jotka ovat tarpeen oikean ja riittävän kuvan aikaansaamiseksi. Mikroyritys voi kuitenkin esittää vain asetuksessa ilmoitetut tiedot. Lisäksi pienet sekä mikroyritykset voivat jättää liitetiedoista toimintakertomustiedot esittämättä, mutta oman pääoman muutokset ja hallituksen ehdotus jakokelpoisista varoista tulee esittää. Uuden lain mukaan tasekirjan laatiminen jää pois, mutta kirjanpitovelvollisen tulee laatia luettelo tilinpäätöksen perustana olevista kirjanpidoista sekä tositteiden ja muiden kirjanpitoaineistojen lajeista luettelo, josta ilmenee niiden keskinäiset yhteydet ja säilytystavat. Kirjanpitoaineisto tulee säilyttää siten, että niiden tarkastelu Suomesta käsin on tilintarkastajalle mahdollista ilman aiheetonta viivettä. Uuden kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksen liitetiedon tulee perustua sen sisällön todentavaan liitetietotositteeseen. Kirjanpitolain muutokset tulevat tilintarkastuksessa vaikuttamaan etenkin liitetietojen tarkastamiseen. Tilintarkastajan tulee käyttää erityistä harkintaa, onko liitetiedoissa esitetty tarvittavat tiedot oikean ja riittävän kuvan antamiseksi yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Lisäksi liitetietotositteiden tarkastuksessa tulee arvioida tositteiden yhteys liitetietoihin. (Salin 2015.)

### 3.5 Hallinnon tarkastaminen

Tilintarkastajan tehtäviin kuuluu tarkastaa, onko yhtiön johdon toiminta lainmukaista (Korkeamäki 2008, 9). Asunto-osakeyhtiön hallinnosta tilintarkastaja tarkastaa seikkoja, jotka voivat johtaa huomauttamiseen tilintarkastuskertomuksessa, esimerkiksi hallituksen jäsenen tai isännöitsijän lain vastainen toiminta. Hallinnosta tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa, onko hallituksen jäsenten ja isännöitsijän toiminta ollut asunto-osakeyhtiölain säännösten ja yhtiöjärjestyksen mukaista. Lisäksi tilintarkastaja tarkastaa yhtiöjärjestyksen asianmukaisuuden, hallituksen pöytäkirjoja, yhtiökokousten tekemien päätösten noudattamista, talousarvion noudattamista, kaupparekisteriasioden hoitoa sekä asunto-osakeyhtiön sitoumuksia ja sopimuksia. Tilintarkastaja käy myös läpi vakuutukset sekä mahdollisten remonttien suunnittelun, kilpailutuksen ja kustannusseurannan. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 440-443.)

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 10 §:n mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Tilintarkastajan tehtävänä on hallinnon tarkastuksessa tarkastaa, että tätä yhdenmukaisuusperiaatetta on noudatettu. Lisäksi tilintarkastajan on varmistuttava, ettei yhtiön johto ole pyrkinyt hyötymään asiattomasti taloyhtiön ja osakkaiden kustannuksella (Talo-yhtiö.net 2016).

Korkeamäki (2008, 112) pyytää asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksessa kiinnittämään huomiota etenkin siihen, että vastikkeet ja käyttökorvaukset on kerätty yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen mukaisesti. Lisäksi päätös vastikkeiden ja käyttökorvausten keräämisestä on oltava lain ja yhtiöjärjestyksen mukainen. Hallituksen ja isännöitsijän on täytynyt noudattaa talousarviota toimivaltansa rajoissa ja isännöitsijätoimiston sekä huoltoyhtiön veloitusien täytyy perustua tehtyihin sopimuksiin. Huomiota tulee kiinnittää myös siihen, että suuremmissa urakoissa on noudatettu tarjousmenettelyä ja menettely on dokumentoitu asianmukaisesti.

Hallinnon tarkastus on pääasiassa laillisuusvalvontaa. Hallinnon tarkastaminen liittyy vahvasti kirjanpidon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tarkastukseen, joten hallintoa ei tarkasteta pelkästään erillisenä osana. Tilanteita, joissa hallinto

liittyy vahvasti esimerkiksi kirjanpitoon, ovat esimerkiksi lainan ottaminen tai korjaushankkeen aloittaminen. Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuskohteita ovat muun muassa hallintoelinten pöytäkirjat, osake- ja osakasluettelot, sopimukset sekä etenkin tarvittavat vakuutukset. Pöytäkirjoista tarkastetaan niiden muodollinen oikeellisuus, päätösvaltaiset läsnäolijat, allekirjoitukset sekä sisällöstä se, että kuuluvatko tehdyt päätökset kyseisen hallintoelimen toimivallalle. Tilintarkastaja A totesi haastattelussa, että asunto-osakeyhtiön hallinnossa merkittävin puute on sisäinen valvonta, joka näkyy erityisesti maksuliikenteessä ja ostoissa. Sisäisen valvonnan puute saattaa aiheuttaa vaarallisia työyhdistelmiä, joiden seurauksena kavallukset yhtiöltä ovat mahdollisia. (Korkeamäki 2008, 73; Tilintarkastaja A 2015.)

Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastukseen kuuluu myös huoneistojen hallintaan ottamisen tarkastus. Tärkeää on tarkastaa, että hallintaan ottamisen edellytykset täyttyvät ja haltuun otossa on menetelty asunto-osakeyhtiölain mukaan. Tarkastuksessa tulee kiinnittää huomiota huoneiston hallintaan ottamismahdollisuuteen hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huolellisuusvelvoitteen kannalta sekä. Lisäksi asian käsitelleen yhtiökokouksen on täytynyt olla päätäntävaltainen. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 446.)

### **3.6 Muut tarkastettavat asiat**

Tilintarkastajan on saatava riittävä varmuus siitä, että tilinpäätöksessä on esitetty kaikki lain ja hyvän kirjanpitotavan edellyttämät tiedot täydellisinä (Korkeamäki 2008, 46-47). Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa tärkeää on kiinnittää huomiota osakepääomaan ja etenkin erityistilanteisiin, kuten osakkaiden lunastusoikeuden käyttöön ja yhtiön hallinnassa olevien osakkeiden muuttamiseen osakshallinteiseksi eli osakepääoman korottamiseen. Osakepääoman tarkastus on tärkeää, koska kysymyksessä on useimmiten osakkaiden koko varallisuus. Erityistilanteissa on lähinnä tärkeää tarkastaa, että tehdyissä toimenpiteissä on menetelty asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutena on pitää osakekirjaa. Tilintarkastajan tulee tarkastaa, että osakekirjaa on pidetty ja että omistajanvaihdosten yhteydessä uusi omistaja on maksanut varainsiirtoveron ennen merkinnän tekoa osakeluetteloon. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 447-448.)

Asunto-osakkeen osakkeenomistaja voi yhtiökokouksessa vaatia erityisen tarkastuksen suoritusta yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä ajanjaksolta tai tietyistä seikoista. Erityisen tarkastuksen tarkoituksena on turvata vähemmistöomistajien osuus. Erityinen tilintarkastus on suoritettava, jos ehdotusta ovat kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista. Jos yhtiölle on esimerkiksi tulossa suuria korjaushankkeita, joihin liittyy merkittäviä rahavirtoja, voi osakasvähemmistö vaatia tilintarkastajan valitsemista, vaikka yhtiölle normaalisti valitaan vain toiminnantarkastaja (Fuhruhjelm, Kemppinen & Pujals 2015, 80). Opinnäytetyötä varten haastateltujen tilintarkastajien mukaan erityinen tarkastus on harvinainen asunto-osakeyhtiöllä. Tilanne, jossa erityinen tarkastus tulisi ajankohtaiseksi, olisi esimerkiksi kavallus yhtiöltä. (KHT- Media Oy 2007, 172; Tilintarkastaja A & B 2015.)

Tilintarkastajan tehtävänä on myös tarkastaa, että yhtiö on noudattanut sille asetettuja määräaikoja esimerkiksi tilinpäätöksen laadinnassa, veroilmoitusten antamisessa sekä hallinnon lakisääteisten kokousten pitämisessä. Tilinpäätös ja veroilmoitus tulee laatia neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä lyhemmästä tilinpäätöksen valmistumisen määräajasta. (Korkeamäki 2008, 50.)

### **3.7 Tilintarkastajan raportointi**

Tilintarkastajan lakisääteiset raportit ovat tilinpäätösmerkintä, tilintarkastuskertomus sekä tilintarkastuspöytäkirja (Korkeamäki 2008, 77). Tilintarkastuslain 3 luvun 4 §:n mukaan tilintarkastajan on tehtävä tilintarkastuksesta merkintä tilinpäätökseen, jossa viitataan tilintarkastuskertomukseen. Tilinpäätösmerkintä yksilöi luotettavalla tavalla tarkastetun tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä todentaa, että tarkastus on suoritettu ja tilintarkastuskertomus annettu (Korkeamäki 2008, 78.)

Tilintarkastajan on annettava yhtiökokoukselle yksilöity, päivätty ja allekirjoitettu tilintarkastuskertomus kultakin tilikaudelta. Tilintarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, antavatko tilinpäätös ja toimintakertomus noudatetun tilinpäätössäännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhteisön toiminnan tuloksesta

ja taloudellisesta asemasta ja ovatko toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ristiriidattomia. Lausunto on joko vakiomuotoinen, ehdollinen tai kielteinen. Mikäli tilintarkastaja ei voi antaa lausuntoa, on siitä mainittava tilintarkastuskertomuksessa. Korkeamäen mukaan tilintarkastuskertomus on tärkein tilintarkastajan laatima raportti, sillä sen tehtävänä on kertoa lukijalle, onko tilinpäätös laadittu säännösten mukaisesti. (Korkeamäki 2008, 79; Manner & Suulamo 2008, 259-260.)

Tilintarkastaja voi esittää tilintarkastuspöytäkirjassa hallitukselle, toimitusjohtajalle tai muulle vastuuvolliselle huomautuksia seikoista, joita ei esitetä tilintarkastuskertomuksessa. Tilintarkastuspöytäkirja ei ole julkinen, vaan sen tarkoituksena on informoida hallitusta, joka käsittelee pöytäkirjan kokouksessaan. Tilintarkastaja voi myös laatia vapaamuotoisen tilintarkastusmuistion, jossa esitetään yhtiön vastuuvollisille ne huomautukset ja ohjeet, joita ei ole mainittu tilintarkastuspöytäkirjassa. (Etelämaa 2007, 65-66.)

#### **4 Kirjanpitäjän ja isännöitsijän rooli tilintarkastusprosessissa**

Asunto-osakeyhtiön kirjanpitäjän rooli yhtiössä on tilinpäätöslukujen oikeellisuuden kannalta erittäin merkittävä. Hyvä kirjanpitäjä tekee selkeää jälkeä, joten isännöitsijän on kirjanpidon pohjalta helppo tehdä talousarvio, vastikelaskenta sekä suunnitella kassatilannetta. Talousarviovertailun tekeminen on huomattavasti hankalampaa vähäpätöisemmin hoidetun kirjanpidon perusteella, esimerkiksi tilanteessa, jossa samoja kuluja kirjataan eri tileille. (Tilintarkastaja A 2015.)

Tilintarkastaja B:n mukaan kirjanpitäjä vastaa siitä, että kirjaukset on tehty asianmukaisesti. Kirjanpito vaikuttaa myös siihen, että vastikkeet ovat oikein peritty. Kirjanpitäjä on se henkilö, joka kirjaa vastikkeet, ostot ja myynnit. Hyvin toteutetun työnjakokontrollin myötä ne ovat kulkeneet eri henkilöiden kautta. Isommissa isännöintitoimistoissa työnjako on yleensä hoidettu asianmukaisemmin, eli laskujen maksaja, hyväksyjä ja kirjanpitäjä ovat eri henkilöitä. Tilintarkastaja B korostaa kirjanpitäjän roolia yhtiössä, sillä hyvin hoidettu kirjanpito on yhtiön talouden perusta.



#### 4.1 Valmistautuminen tilintarkastukseen

Asunto-osakeyhtiöt ovat yleensä niin pieniä, ettei tilikauden aikaista tarkastusta tehdä, joten tilintarkastus suoritetaan kokonaisuudessaan tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen. Tilintarkastusta varten kasataan tilintarkastusaineisto, jonka tekevät yleensä kirjanpitäjä ja isännöitsijä.

Tilintarkastukseen valmistautuminen alkaa kuitenkin jo tilikauden aikana huolellisella kirjanpidolla ja dokumentoinnilla sekä hyvällä hallinnoinnilla, joiden perusteella tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatiminen on helpompaa. Tilintarkastaja A mainitsi haastattelussa yhdeksi yleisimmäksi virheeksi kulujen ajallisen kohdistumisen, esimerkiksi viimeinen sähkölasku tilikaudelta saattaa olla kirjattu vasta seuraavalle tilikaudelle. Kulujen jaksottamisvirheet näkyvät talousarviovertailussa ja vastikelaskentapohjissa. Tilintarkastaja A:n mukaan vastikelaskennassa on usein kaksi puolta. Laskennassa ei välttämättä tapahdu virheitä, mutta tehdyt laskelmat ovat usein puutteellisesti dokumentoitu. Tämä ilmenee siinä, että esimerkiksi lainaosuuksien laskennasta ei selviä, miten lainaosuudet ovat laskettu. Tilintarkastaja A kuitenkin lisää, että myös virheitä ja lipsahduksia tapahtuu vastikelaskennassa. Yksi yleisimmistä virheistä on, että yhtiöjärjestyksessä mainitut neliöt eivät täsmää niihin, joita käytetään vastikelaskennan pohjana. Tilintarkastaja B:n on samoilla linjoilla, että eniten ongelmia aiheuttavat vastikkeet ja etenkin rahoitusvastikkeet.

Molemmat tilintarkastajat mainitsivat haastatteluissa, että tilinpäätöksen esittämisessä on jonkin verran puutteita. Pääasiassa puutteet kohdistuvat liitetietojen ja toimintakertomuksen tietosisältöihin. Isommilla isännöitsijätoimistoilla on yleensä käytössä valmiit pohjat liitetietojen ja toimintakertomuksen laatimiselle, mutta pienemmillä, tai niin sanotuilla maallikkoisännöitsijöillä, ei välttämättä ole valmista pohjaa tilinpäätökselle, joten tiedot eivät ole aina täydellisiä ja vaadittuja asioita saattaa jäädä pois.

Kirjanpitäjä C kertoi valmistautuvansa tilintarkastukseen keräämällä tilintarkastusaineiston. Jotkut tilintarkastajat pyytävät kertomaan yhtiössä tapahtuneista asioista ennen tilintarkastuksen alkua, jotta tilintarkastaja saa tietoonsa sellaiset asiat, jotka eivät välttämättä tule esille papereista. Isännöitsijä kertoi hallituksen

ensin käsittelevän tilinpäätöksen, josta tehdään hallituksen kokouspöytäkirja. Isännöitsijä laatii toimintakertomuksen, jonka jälkeen kasataan tilintarkastusaineisto. Isännöitsijä ilmoittaa tilintarkastajalle yhtiökokouksen päivämäärän, johon mennessä tilintarkastus tulisi olla suoritettu. Yleensä tilintarkastaja noutaa aineiston isännöintitoimistosta. Sekä kirjanpitäjä että isännöitsijä olivat yhtä mieltä siitä, että suuremmilla tilintarkastusyhteisöillä tilintarkastusprosessi kestää huomattavasti pidempään kuin pienemmillä tilintarkastustoimistoilla.

Haastateltujen tilintarkastajien kokemusten perusteella kirjanpitäjän ja isännöitsijän tulisi kiinnittää huomiota siihen, että vastikelaskelmat ovat perusteellisesti dokumentoitu ja tilinpäätöstiedot täyttävät asunto-osakeyhtiölain ja kirjanpitolain edellyttämät vaatimukset. Myös tilikauden vaihteen kirjanpidossa tulee noudattaa erityistä huolellisuutta, jotta kulut jaksotetaan oikeille tilikausille.

## **4.2 Tiedonantovelvollisuus**

Yhtiön johdolla on velvollisuus antaa tarvittavia tietoja tilintarkastajalle. Hyvä ja täsmällinen tiedonanto tilintarkastajalle nopeuttaa tilintarkastusta ja vaikuttaa merkittävästi sen tehokkuuteen. Tehokas tilintarkastus edellyttää järjestelmällistä ja kattavaa kirjanpitoaineistoa ja taustoja päätöksenteosta. (Tähtinen 2011.)

Hallituksen ja isännöitsijän tulee lain mukaan antaa tilintarkastajalle kaikki tarpeellinen tieto, jota hän tarvitsee tarkastustyön suorittamiseen. Tilintarkastustyötä saattaa vaikeuttaa se, että kirjanpito- ja hallintoaineisto ovat olennaisesti puutteellista. Puutteet saattavat myös nostaa tilintarkastuksen kustannuksia. Puutteellisen aineiston lisäksi lisätyötä tilintarkastajille aiheuttavat puuttuvat taustaselvitykset esimerkiksi talousarvion luvuista tai kirjanpitoventtien euromääriä todentavia laskelmia ei ole sisällytetty kirjanpitoaineistoon. Hallinnosta esimerkiksi työmaapöytäkirjat saattavat puuttua tai ne ovat saattavat olla allekirjoituksiltaan puutteellisia. (Taloyhtiö.net 2016.)

Tilintarkastaja A kertoi haastattelussa, että käytännössä kommunikointia tapahtuu eniten isännöitsijän ja kirjanpitäjän kanssa. Hän haluaisikin haastaa hallitusta ottamaan enemmän vastuuta tiedonvälityksessä. Tilintarkastaja B oli samaa

mieltä siitä, että isännöitsijä ja kirjanpitäjä ovat keskeisimmät kommunikointihenkilöt. Mikäli heiltä puuttuu jokin tarpeellinen tieto, tilintarkastaja kysyy seuraavaksi yleensä hallituksen puheenjohtajalta.

Isännöitsijä D:n mukaan tilintarkastajat pyytävät toisinaan täsmentämään joitakin tietoja. Monesti täsmennystä kaipaavat asiat ovat hienosäätöä, mutta jos jokin asia on tilintarkastajalle epäselvä, niin silloin asia selvitetään. Kirjanpitäjä C kertoi, että täsmennyspyynnöt ovat tapauskohtaisia ja saattavat johtua esimerkiksi huolimattomuusvirheestä, kuten jonkin atk-ajon viimeisin versio on jäänyt tekemättä.

### **4.3 Tilintarkastusaineisto**

Kirjanpitäjän ja isännöitsijän huolellinen tilintarkastukseen valmistautuminen helpottaa tilintarkastajan työtä ja tilintarkastus voidaan hoitaa tehokkaasti aikataulun puitteissa. Tilintarkastaja A kommentoi, että puutteet tilintarkastusaineistossa ovat tapauskohtaisia, esimerkiksi tilintarkastajalle on toimitettu vain osa koko aineistosta tai pöytäkirjat saattavat vahingossa puuttua. Usein jotakin yksittäistä puuttuu aineistosta. Hänen mielestä yksi yhä yleistävämpi puute tilintarkastusaineistossa on kirjanpidon muistiotositteiden taustadokumentaatio. Tilintarkastaja B pyytäisi kiinnittämään huomiota siihen, että muun muassa lainaosuyslaskelma, hallinnon paperit, merkittävät sopimukset ja verotuspäätös löytyvät tarkastusaineistosta. Lisäksi hän sanoo aina tarkastavansa, että asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n mukainen viiden vuoden korjaussuunnitelma on laadittu. Tilintarkastaja B kuitenkin kehuu, että pöytäkirjat toimitetaan hyvin ja vakuutuskirjat löytyvät usein kirjanpitoaineistosta vakuutuslaskun yhteydestä. Hän lisää, että aineiston puuttuminen on yleensä asiakaskohtaista.

Isännöitsijä D:n mukaan tilintarkastajat joutuvat joskus pyytämään erikseen vakuuksia ja vakuutuksia koskevia asiakirjoja sekä lainalaskentaa. Kirjanpitäjä C kertoi tilintarkastajien kyselevän verotuspäätöstä tai jotakin laskelmaa. Joskus myös jostakin pöytäkirjasta saattaa puuttua jonkun nimi. Molempien tilintarkastajien mukaan ammatti-isännöitsijöiltä aineisto tulee nykyisin aika hyvin. Aineiston

toimitusongelmia saattaa esiintyä isoimmissa isännöintitoimistoissa, joissa toiminnot on hajautettu ja isännöitsijä saattaa olla eri paikkakunnalla kuin kirjanpitäjä.

Isännöitsijä D on huomannut tilintarkastajien kiinnittävän paljon huomiota lainoihin, sillä kyseessä on osakkaiden omat varat, sekä vastikesaataviin ja vastikkeiden perintään. Lisäksi tilintarkastajat katsovat, että päätökset on tehty lain mukaisesti. Kirjanpitäjä C on samaa mieltä, että tilintarkastajat kiinnittävät huomiota etenkin lainoihin ja vastikkeiden perintään. Lisäksi hän on huomannut, että tilintarkastajat tarkastavat laskujen oikeellisuuksia sekä muutoseikkojen lainmukaisuuksia, jos lakiin on tullut muutoksia. Yhtiön edun kannalta on tärkeää, että tilintarkastusta varten kootaan riittävä aineisto myös poikkeuksellisia tilanteita koskien, esimerkiksi oikeuteen menneissä riitatilanteissa tärkeät asiakirjat ja keskustelut asiantuntijoiden tai juristien kanssa (Taloyhtiö.net 2016).

Kirjanpidon sähköistyminen vaikuttaa myös tilintarkastukseen ja muuttaa tilintarkastuskäytäntöjä. Tilintarkastajat totesivat haastatteluissa, että sähköistymisen vaikutukset riippuvat siitä, kuinka sähköinen järjestelmä toimii. Tilintarkastajat joutuvat opettelemaan lukuisia eri sähköisiä järjestelmiä, joka on usein rasite etenkin pienissä yhtiöissä. Tilintarkastaja B kommentoi, että tarkastustyö on helpompia suorittaa, jos aineistoa on vain pari kansiollista kuin opetella uusi sähköinen järjestelmä. Mitä enemmän kirjanpito sähköistyy, sitä useammin unohtuu kirjanpitolaissa määritelty perusasia, että kirjauksen pitää perustua tositteeseen. On yleistynyt muistiotositekäytäntö, eli ensin tehdään kirjaus ja sitten tulostetaan tosite, huomauttaa Tilintarkastaja A. Sähköistymisen myötä muistiotositetta ei yleensä edes tulosteta. Kirjanpitäjien tulee kiinnittää erityistä huomiota riittävään muistiotositteiden taustadokumentaatioon jo tilikauden kirjanpidon aikana. Lisäksi sähköisen aineiston tallennukseen tulee kiinnittää huolellisuutta, esimerkiksi CD-levylle tallentaessa on hyvä tarkastaa, että tallenteet kopioituivat CD-levylle oikein ja tiedostot avautuvat sekä näkyvät oikein. Mikäli koko aineisto on sähköinen, on huolehdittava, että kaikki dokumentit tilintarkastusaineistosta on varmasti skannattuna sähköiseen muotoon.

Sekä kirjanpitäjä C että isännöitsijä D ovat yhtä mieltä siitä, että pienemmät tilintarkastustoimistoissa asunto-osakeyhtiön tilintarkastus vien huomattavasti vähemmän aikaa kuin isommissa tilintarkastustoimistoissa. Kirjanpitäjä C:n mukaan asunto-osakeyhtiölle kertyy keskimäärin 1–2 kansiollista aineistoa, joiden tilintarkastuksessa menee pienemmillä tilintarkastustoimistoilla muutamasta päivästä viikkoon. Isommissa toimistoissa tilintarkastuksessa saattaa kestää kuukausi.

Opinnäytetyön liitteenä on kirjanpitäjille ja isännöitsijöille luotu yksityiskohtainen luettelo tilintarkastajan tarvitsemasta tilintarkastusaineistosta, jota voi soveltaa myös elinkeinotoimintaa harjoittavien yritysten tilintarkastusaineiston kokoamiseen (liite 1).

#### **4.4 Oikaisutoimenpiteet**

Tilintarkastaja A:n mukaan merkittäviä virheitä tilinpäätöksissä, joita lähdetään olennaisilta osin korjaamaan, esiintyy noin alle kymmenellä prosentilla. Hän kuitenkin lisää, että pääsääntöisesti tilinpäätökset ovat kunnossa. Isännöitsijä D:n mukaan oikaisuja ei ole usein, mutta jos tilinpäätöksessä on jotakin oikaistavaa, asia käsitellään hallituksen kanssa. Kirjanpitäjä C kertoo, että kirjanpitoon liittyvät oikaisutoimenpiteet liittyvät pääasiassa laskelmien täsmennyksiin tai joskus huolimattomuusvirheisiin. Hän kommentoi, että tilintarkastajan huomauttamisesta johtuvia oikaisuja tilinpäätökseen tapahtuu noin kerran vuodessa ja yleensä kyseessä on esitystavan huolimattomuusvirhe.

### **5 Tilintarkastuksen hyödyt**

Turusen (2013, 80) mukaan ulkopuolinen näkökulma asunto-osakeyhtiön kirjanpitoon ja toimintaan on hyödyksi yhtiölle. Tilintarkastaja mielletään tarkastuskohteen omistajien, tässä tapauksessa osakkeenomistajien, luottohenkilöksi ja heidän etujensa valvojaksi (Horsmanheimo & Steiner 2008, 16).

Tilintarkastajien haastatteluissa selvisi, että tärkeimpiä tarkastuskohteita asunto-osakeyhtiössä ovat vastikelaskennan oikeellisuus, niiden oikeanlainen perintä ja jyvitykset, kulurakenne ja kulujen jaksotus sekä lainan lyhennys asunnoittain. Mo-

lemmat tilintarkastajat painottivat haastatteluissa, että merkittävin tilintarkastuksen tuoma hyöty on luottamus yhtiöön, joka on myös yksi tilintarkastuksen keskeisimmistä tavoitteista.

### **5.1 Hyödyt yhtiölle ja osakkeenomistajalle**

Tilintarkastajien haastatteluiden perusteella tilintarkastus varmentaa, että asunto-osakeyhtiön luvut ja rahaliikenne ovat oikein sekä osakkeenomistajille on saatavilla tieto yhtiön todellisesta taloudellisesta tilanteesta. Tilintarkastaja A lisää, että ulkopuolinen valvonta on yhtiön edun mukaista. Erityisesti objektiivista näkökulmaa vaaditaan, jos sisäisen valvonnan järjestämisessä on puutteita. Tilintarkastaja A mainitsi sisäisen valvonnan puutteen yhdeksi asunto-osakeyhtiöiden merkittävimmäksi puutteeksi. Konkreettisesti sisäisen valvonnan puute näkyy maksuliikenteessä ja ostoissa, jotka saattavat sisältää vaarallisia työyhdistelmiä. Myös Tilintarkastaja B kertoi, etteivät isännöitsijöiden väärinkäytökset taloyhtiöiden varainhoidoissa ole harvinaisia. Tällaisia väärinkäytöksiä voivat olla muun muassa henkilökohtaisten kulujen maksaminen taloyhtiön tililtä tai rahan nosto tililtä omaan käyttöön. Tilintarkastuksessa nämä vaaralliset työyhdistelmät ja mahdolliset väärinkäytöt tulevat usein ilmi ja väärinkäyttöä ei yleensä edes aloiteta, jos yhtiöön on valittu tilintarkastaja. Tällöin kiinni jäämisen mahdollisuus on hyvin todennäköinen. Myös Kirjanpitäjä C mainitsee tilintarkastuksen yhdeksi hyödyksi kavallusten estämisen. Lisäksi hänenkin mielestään tilintarkastus tuo varmuutta osakkaille siitä, että yhtiön asiat on hoidettu oikein ja lainmukaisesti. Samoin Isännöitsijä D:n mielestä tilintarkastus varmentaa ja tuo lisää luottamusta. Tilintarkastaja B:n mukaan kavalluksen kohteeksi joutuneeseen asunto-osakeyhtiöön on saatettu tehdä erityistarkastus. Tilintarkastus paljastaa väärinkäytöksiä, mutta sillä on myös merkittävä tehtävä niiden ennaltaehkäisyssä.

Tilintarkastus tuottaa konkreettista hyötyä osakkeenomistajille. Horsmanheimo & Steiner (2008, 440) kirjoittavat, että osakkeenomistajien kannalta tärkeimmät seikat tilintarkastuksessa ovat eri vastikkeet ja niiden käyttö. Tilintarkastajien haastatteluissa ilmeni monia hyötyjä, jotka loppujen lopuksi näkyvät vastikkeiden määrässä. Tilintarkastaja B:n mukaan vastikkeet saadaan kulujen kanssa oikeaan suhteeseen, jos niihin tehdään korjauksia. Hän mainitsi myös toisen konkreetti-

sen esimerkin, jota yhtiö voi hyödyntää saadakseen merkittävää rahahyötyä. Liikehuoneistoja sisältävät yhtiöt voivat hakeutua arvonlisäverovelvollisiksi, jos liikehuoneistoissa tehdään esimerkiksi peruskorjausta. Tällöin yhtiö saa vähentää peruskorjaukseen kuuluneista kuluista arvonlisäveron saaden rahahyötyä. Usein kuitenkin liikehuoneistoja sisältävissä yhtiöissä ei muisteta tätä mahdollisuutta hyödyntää. Arvonlisävero onkin käytännössä ainoa keino verosuunnitteluun asunto-osakeyhtiössä, sillä niiden tarkoituksena ei ole tehdä tulosta, joten verojakaan ei tarvitse maksaa. Rahallista hyötyä tulee siinä tilanteessa, että kiinteistöveron laskentapohja olisi väärin määriteltä.

Tilintarkastaja B:n mukaan tilintarkastaja kiinnittää huomiota isojen korjausprojektien hallintaan ja kustannusten jakoon, mutta muuten hän toteaa, että hallinnollisissa asioissa ei ole yleensä ongelmia.

Jos tilintarkastuksessa ilmenee sellaisia seikkoja, joilla ei ole merkittävää oikaisutarvetta tilinpäätökseen, ei niitä Tilintarkastaja A:n mukaan kannata lähteä korjaamaan, sillä niistä seuraa lyhyellä tähtäimellä vain lisätyötä ja -kulua. Pidemmällä aikavälillä korjauksista syntyy hyötyä. Kun asiat tehdään oikein ja tiedetään kulurakenne, osataan määrittää vastikkeet oikean suuruiseksi. Tilintarkastaja A kuitenkin vielä lisää tilintarkastuksesta olevan hyötyä käytännössä aina, kun virheitä esiintyy.

Turusen (2013, 76) tekemän empiirisen tutkimuksen mukaan tilintarkastuksen paljastamat virheet voivat olla hyödyksi osakkeenomistajille. Esimerkiksi lainaosuuslaskelmien virheiden korjauksien myötä osakkeenomistaja voi saada rahaa takaisin, mikäli hän on maksanut liikaa. Tilintarkastus siis auttaa osakkeenomistajia olemaan yhdenvertaisia. Tilintarkastuksen avulla osakkeenomistajat saavat varmuuden, että asunto-osakeyhtiön toiminnassa on kaikki kunnossa (Turunen 2013, 83).

Tilintarkastajan tehtävänä on ennen kaikkea valvoa osakkaiden etuja ja toimia yhtiön edun mukaisesti (Korkeamäki 2008, 9). Tilintarkastaja B:n mukaan vastuullinen tilintarkastus luo turvallisuutta osakkeenomistajille sekä luo varmuutta talouden oikeanlaisesta hoidosta. Tilintarkastajan hyötyä yhtiölle lisää, jos yhtiö esittää tilintarkastajalle merkittävimpiä asioita valmistellessaan tehdyt luonnokset

esimerkiksi sopimuksista, koska ne kuuluvat muutenkin tarkastuksen piiriin. Näin tilintarkastaja pystyy arvioimaan esimerkiksi suuren hankkeen vastikejakaumaa jo etukäteen. Tämä alentaisi vahingon riskiä jo ennen kuin vahinko ehtii tapahtua. Tilintarkastaja ei kuitenkaan saa esittää päätösehdotuksia, koska hän ei saa osallistua yhtiön johtamiseen. (Taloyhtiö.net 2016)

Isännöitsijä D:n isännöimissä taloissa on kaikissa tilintarkastaja vaikkei lain määrittämät rajat tilintarkastusvelvollisuudesta ylittyisikään, lukuun ottamatta kolmea yhtiötä, joissa on vain toiminnantarkastaja. Isännöitsijä D:n mukaan yhtiöihin valitaan vuosittain tilintarkastaja, koska se on edellisinkin vuosina valittu. Hänen mukaan osakkaat ovat kokeneet sen hyvänä asiana, että joku tarkastaa yhtiön toiminnan. Myös kirjanpitäjä C:n mielestä tilintarkastus tuo varmuutta hallitukselle sekä muille osakkeenomistajille yhtiön toiminnan oikeellisuudesta. Kirjanpitäjä C kertoo, että he suosittelivat taloyhtiöille tilintarkastajan valitsemista vaikkei tilintarkastuslain määrittelemät tilintarkastusvelvollisuuden rajat ylitykään.

## **5.2 Muiden sidosryhmien hyötyminen**

Tilintarkastuksen merkitys eri sidosryhmille on korostunut ja sille on muodostunut yhteiskunnallinen tehtävä. Tilintarkastuksesta hyötyvät tarkastuskohteen sekä omistajien lisäksi myös työntekijät, velkojat, sopimuskumppanit sekä viranomaiset, sillä tilintarkastus tuo luotettavuutta (Horsmanheimo & Steiner 2008, 16). Eri yhteistyökumppaneiden intressien mukaista on, että ulkopuolinen taho ottaa objektiivisesti kantaa yrityksestä annetun taloudellisen tiedon oikeellisuuteen (Korkeamäki 2008, 9).

Turusen (2013, 76) haastatteleman kirjanpitäjän mukaan tilintarkastuksesta on hyötyä hallitukselle ja isännöitsijälle, jotka voivat varmistua toiminnan asianmukaisuudesta. Tilintarkastuksesta on hyötyä myös kirjanpitäjälle, sillä kirjanpitäjä pystyy kysymään neuvoa tilintarkastajalta tilikauden aikana ja tilinpäätöstä tehdessä. Myös verottaja hyötyy tilintarkastuksesta, sillä esimerkiksi varainsiirtovero saattaa jäädä verottajalta saamatta, jos lainaosuudet on laskettu väärin. Tilintarkastaja B totesi haastattelussa verottajan hyötyvän asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta kiinteistöveron määrittämisessä, sillä tilintarkastus varmentaa, että



kiinteistöveron laskentapohja on oikein määritetty. Tilintarkastaja A kuitenkin mainitsi, että valtion hyöty tilintarkastuksesta asunto-osakeyhtiön osalta ei ole yhtä merkittävä kuin liiketoimintaa harjoittavien yritysten osalta, sillä asunto-osakeyhtiöille ei yleensä jää verotettavaa tulosta, joten ne eivät maksa veroja. Verottajan lisäksi muidenkin viranomaisten valvonnan tarve vähenee, kun yrityksessä on suoritettu tilintarkastus, joka lisää yritysten luotettavuutta tuottaen etua koko yhteiskunnalle (Korkeamäki 2008, 9).

Molemmat haastateltavina olleet tilintarkastajat mainitsivat asuntojen ostajien sekä kiinteistönvälittäjien hyötyvän tilintarkastuksesta. Kiinteistönvälittäjien työ on helpompaa luotettavien asiapapereiden pohjalta ja uuden asunnon ostaja voi olla varma, että yhtiön asiapaperit ja tilinpäätöstiedot antavat oikean ja riittävän kuvan yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Tilintarkastaja B toi esille usein asunto-kaupassa olevan kolmannen osapuolen rahoittajan, joka myös hyötyy tilintarkastuksesta, sillä lähes poikkeuksetta asunto-osakkeet jäävät lainan vakuudeksi.

### **5.3 Osakkeenomistajien suhtautuminen tilintarkastukseen**

Asunto-osakeyhtiö on sen osakkeenomistajille useimmiten koti, joka aiheuttaa haasteita tilintarkastukseen. Yhtiön asiat herättävät monille henkilökohtaisia tunteita, joka heijastuu yhtiön hallitukseen ja välillisesti myös tilintarkastukseen. Asunto-osakeyhtiön osakkailla ei usein ole tarpeeksi tietoa asunto-osakeyhtiölain säädännöstä, kirjanpidosta ja hallinnosta, vaikka kuuluisivatkin yhtiön hallitukseen. Tämä aiheuttaa haasteita tilintarkastukselle, joten tilintarkastajalta vaaditaan enemmän kärsivällisyyttä. Isännöitsijän ja tilintarkastajan on tehtävä yhteistyötä ammattimaisesti ja objektiivisesti, jotta asunto-osakeyhtiön toimintaan ei tulisi häiriöitä. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 433.)

Tilintarkastaja ei ole velvollinen tarkastamaan asukkaiden erikseen esille ottama asioita, vaan tilintarkastaja harkitsee itsenäisesti, miten hän suorittaa tilintarkastuksen, jotta se tulee tehdyksi tilintarkastuslain ja -standardien sekä hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Tilintarkastajien haastatteluissa selvisi, että joskus osakkaat pyytävät tilintarkastajaa kiinnittämään huomiota asioihin, jotka he kokevat epäkohdiksi. Varsinaiset erityistarkastukset asunto-osakeyhtiöihin ovat harvinaisia.

Tilintarkastaja A:n mukaan osakkaiden näkemykset tilintarkastuksesta vaihtelevat, mutta yleisesti ottaen se ei kauheasti osakkaita kiinnosta. Kiinnostuksen puute on aiheuttanut sen, että hallitukseen on vaikeaa saada jäseniä. Tilintarkastaja B sanoo, että ongelma tilintarkastuksessa on tilintarkastajan näkymättömyys asunto-osakeyhtiölle, sillä yleensä kirjanpitäjä ja isännöitsijä ovat he, jotka kommunikoivat tilintarkastajan kanssa. Tilintarkastus näkyy osakkaille vain tilintarkastuskertomuksen muodossa ja kulueränä, eivätkä osakkaat välttämättä ymmärrä koko tilintarkastuksen tarkoitusta. Tilintarkastaja B luulee osakkaiden suhtautuvan hieman kriittisesti kuluerään, mutta kuitenkin ajattelevan sen olevan hyvä asia, että ulkopuolinen katsoo miten yhtiön kirjanpito ja hallinto on hoidettu. Hän toivoo, että osakkaat kokisivat tilintarkastuksen panostuksena yhtiöön. Kirjanpitäjä C ja Isännöitsijä D ovat myös huomanneet, että monilla osakkailla ei ole juurikaan tietoa tilintarkastusalasta. Isännöitsijä D:n mukaan osakkaita kiinnostaa tilintarkastuksen hinta, mutta yleisesti osakkaat kokevat sen kuuluvan asiaan. Jos tilintarkastaja tekee tilintarkastusmuistion, se käsitellään yhtiön hallituksen kanssa.

Tilintarkastajien mukaan hallituksen jäsenet ja osakkaat eivät yleensä tunne tilintarkastusta tai asunto-osakeyhtiölakia, ellei se liity heidän ammattiin. Tilintarkastaja B:n mielestä olisi osakkaiden vastuidenkin kannalta hyvä ottaa asioista enemmän selvää, sillä tietämättömyys ei ole riittävä peruste mahdollisille puutteille. Tilintarkastaja B huomauttaa, että tiedonpuutteen takia ammatti-isännöitsijöitä käytetäänkin. Kirjanpitäjä C:n mukaan monilla osakkailla on väärää tietoa tai kuulopuheita asunto-osakeyhtiön toiminnasta sekä lain soveltamisesta ja ne aiheuttavat keskustelua osakkaiden ja isännöintitoimiston välillä. Isännöitsijä D kertoo, että yleensä ammatti-isännöitsijä on se, joka tuo lakipykälät esiin ja kertoo miten asiassa kuuluu menetellä. Yleisesti osakkaita ei tunnu kiinnostavan oman yhtiön asiat. Isännöitsijä D on huomannut, että jos taloyhtiöön on tulossa suurempia remontteja, niin yhtiökokouksiin osallistuu enemmän henkilöitä. Kirjanpitäjä C:n mielestä jotkut osakkaat ovat vain kiinnostuneita pienistä asioista, esimerkiksi pesutuvan rahastimen tuotoista, kun taas suuret korjausurakat eivät välttämättä herätä kiinnostusta. Yhtiökokouksiin osallistuminen on ollut laskusuunnassa.

Yhtiön hallitukset yleensä toimivat yhtiön edun mukaisesti, sillä usein isännöitsijä seuraa hallituksen toimintaa ja ohjaa, mitä kannattaa tehdä. Tilintarkastaja A:n mukaan isännöitsijä on avainhenkilö yhtiön ja hallituksen toiminnan valvonnassa ja päätösten läpiviennissä. Tilintarkastaja B:lle ei ole tullut eteen tilanteita, joissa hallituksen jäsenet olisivat merkittävästi toimineet yhtiön edun vastaisesti. Hän kertoo, että joskus syntyy riitoja siitä, kuuluuko jokin kulu yhtiölle vai osakkaalle. Tilintarkastaja A:n mielestä yhtiön edun vastaisessa toiminnassa on kaksi astetta, pienemmässä mittakaavassa sitä tapahtuu paljonkin, sillä hallituksen jäsenet ovat aika passiivisia yhtiön toiminnassa. He voisivat olla aktiivisempia ja haastaa isännöitsijää enemmän kyselemällä, mitä milloinkin tapahtuu. Se olisi myös yhtiön etu. Tilintarkastaja A:kaan ei ole kohdannut tilanteita asunto-osakeyhtiöissä, joissa tilintarkastajan pitäisi raportoida hallituksen toiminnan puutteista.

Tähtinen (2011) kirjoittaa artikkelissaan, että nykykäytännön mukaan tilintarkastajavalinnoista päättää käytännössä vain hallitus tai jopa pelkästään isännöitsijä. Käytäntö ei Tähtisen mukaan ole suositeltava vaihtoehto, vaan hän ehdottaisi erillistä nimitysvaliokuntaa. Asiassa saattaa olla luottamuksen kannalta ristiriita, sillä se henkilö tai ne henkilöt, joiden toimintaa tilintarkastaja ensisijaisesti arvioi, tekevät ehdotuksen tilintarkastajasta. Tilintarkastaja B totesi haastattelussa, että suhteet vaikuttavat aina tilintarkastajavalinnoissa. Tilintarkastaja A:n mukaan sekä kirjanpitäjällä että isännöitsijällä on keskeinen rooli tilintarkastajan valinnassa, mutta joillakin hallituksilla saattaa olla joku tietty tilintarkastaja mielessä. Tähtinen kehottaa osakkaita kiinnittämään erityistä huomiota tilintarkastajavalintoihin, jotta objektiivisuus hallituksen, isännöitsijän ja tilintarkastajan välillä voidaan maksimoida. Hän kuitenkin painottaa jatkuvuuden periaatetta tilintarkastuksessa, sillä sama tilintarkastaja oppii tuntemaan yhtiön toiminnan, joka tuo lisää luotettavuutta tarkastukseen.

Osakkeenomistajien tiedon puute tilintarkastuksesta saattaa aiheuttaa lisäkysymyksiä yhtiökokouksessa. Esimerkkinä tästä on tilanne, jossa tilintarkastaja on antanut asunto-osakeyhtiölle vakiomuodosta poikkeavan tilintarkastuskertomuksen. Tällöin kokouskutsuasiakirjoissa olisi hyvä selvittää syyt mukautettuun tilintarkastuskertomukseen, jotta kaikki osakkaat olisivat tietoisia syistä yhtiökokouksessa. (Tähtinen 2011)

## 6 Yhteenveto

Opinnäytetyön tarkoituksena oli luoda luettelo tilintarkastajalle toimitettavasta aineistosta asunto-osakeyhtiön kirjanpitäjän sekä isännöitsijöiden käyttöön tilintarkastustyön tehostamiseksi. Lisäksi tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, mitä kirjanpitäjän ja isännöitsijän tulisi ottaa huomioon tilintarkastusta varten sekä mitkä ovat tilintarkastuksen hyödyt asunto-osakeyhtiölle, osakkeenomistajille ja sidosryhmille. Tutkimuksessa myös selvitettiin kuinka osakkeenomistajat suhtautuvat tilintarkastukseen.

Opinnäytetyössä käytettiin toiminnallista tutkimusmenetelmää tilintarkastusaineiston kokoamiseksi. Valittu tutkimusmenetelmä sopi tutkimukseeni, sillä opinnäytetyöni kehittää käytännön työelämää helpottamalla kirjanpitäjän ja isännöitsijän työtä tilintarkastusaineiston keruussa. Myös tilintarkastajan työ tehostuu, kun hänen ei tarvitse pyytää puuttuvaa aineistoa jälkikäteen ja tarkastustyön pysyy suorittamaan yhdellä kertaa toimitetun aineiston perusteella. Opinnäytetyölläni oli myös toimeksiantaja, mikä on toiminnalliselle opinnäytetyölle ominaista. Kerätty luettelo tilintarkastusaineistosta on opinnäytetyön liitteenä (liite 1).

Tutkimuksessa haastateltujen tilintarkastajien mukaan kirjanpitäjien tulisi kiinnittää erityistä huomiota kulujen jaksotukseen tilikauden vaihteessa, sillä jaksottaminen vaikuttaa talousarviovertailuun ja vastikelaskentapohjiin. Lisäksi tilintarkastajat kokevat, että vastikelaskenta on usein puutteellisesti dokumentoitu. Eriytisesti maallikkoisännöitsijöiden tulisi kiinnittää huomiota tilinpäätöksen liitetietoihin ja toimintakertomuksen tietosisältöön, jotka tutkimuksen perusteella ovat usein puutteellisia, mikäli valmista pohjaa niiden laatimiselle ei ole käytössä. Kirjanpitäjän ja isännöitsijän olisi hyvä tiedostaa ne asiat, joihin tilintarkastajat erityisesti kiinnittävät huomiota asunto-osakeyhtiön tarkastuksessa.

Tilintarkastusprosessi lähtee etenemään hallituksen kokouksesta, jossa hyväksytään tilinpäätös. Yleensä isännöitsijä laatii toimintakertomuksen. Hallituksen kokouksen jälkeen ja tilintarkastusaineiston ollessa valmiina isännöitsijä tiedottaa tilintarkastajalle yhtiökokouksen ajankohdan, jotta tilintarkastus tulee suoritetuksi

ajallaan ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastusprosessissa osa tilintarkastajista haluavaa kuulla kirjanpitäjältä tai isännöitsijältä merkittävimmät asiat, joita on tapahtunut tilikauden aikana ennen tilintarkastuksen aloittamista.

Tutkimuksessa selvisi, että tilintarkastuksen merkittävin hyöty asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenomistajille on lukujen oikeellisuuden ja yhtiön taloudellisen tilanteen varmentaminen. Lisäksi tilintarkastus tuo luotettavuutta yhtiön toimintaan. Tilintarkastus on tarpeellista etenkin, jos yhtiön sisäinen valvonta on puutteellista, joka on hyvin yleistä asunto-osakeyhtiöissä. Tilintarkastus myös ehkäisee väärinkäytöksiä, kuten kavalluksia sekä tuo konkreettista hyötyä, jos vastikkeet eivät ole olleet oikeassa suhteessa kulujen kanssa. Tilintarkastuksesta on hyötyä myös asunto-osakeyhtiön eri sidosryhmille. Tutkimuksen mukaan tilintarkastuksesta hyötyvät muun muassa työntekijät, velkojat, sopimuskumppanit, viranomaiset ja verottaja. Lisäksi kiinteistönvälittäjät, uuden asunnon ostajat sekä lainantajat hyötyvät tilintarkastuksesta. Myös isännöitsijä ja kirjanpitäjä hyötyvät tilintarkastuksesta. Yleisesti tilintarkastus hyödyttää eri sidosryhmiä tuomalla varmuuden yhtiön taloudellisesta tilanteesta sekä siitä, että yhtiön toiminta on lainmukaista.

Haastatellut tilintarkastajat, kirjanpitäjä sekä isännöitsijä kokivat osakkaiden suhtautuvan tilintarkastukseen varsin neutraalisti. Osakkaat kokevat tilintarkastuksen kuuluvan asiaan, mutta yleisesti ottaen se ei herätä osakkaissa suurta kiinnostusta. Osakkaat kuitenkin kokevat hyvänä sen, että joku ulkopuolinen tarkastaa yhtiön toimintaa. Tilintarkastajan rooli on osakkaille hankala, sillä tilintarkastaja on monesti näkymätön, etenkin jos osakkaat eivät tunne tilintarkastusalaa. Hallituksen jäsenet tai muutkaan osakkaat eivät myöskään tunne asunto-osakeyhtiölakia kovin hyvin, ellei se liity heidän ammattiin. Tästä syystä isännöitsijä onkin avainroolissa hallituksen ja yhtiön toiminnan ohjauksessa. Kiinnostuksen puute yhtiön toiminnasta on myös aiheuttanut hankaluuksia hallitusten kokoamisessa, kun yhtiöiden hallitukseen on vaikea saada tarpeeksi jäseniä. Kiinteistöliitto haluaakin kannustaa osakkaita osallistumaan yhtiökokoukseen ja innostumaan yhtiön toiminnasta sekä huomioimaan osakkaiden omat vaikutusmahdollisuudet (Kiinteistöliitto 2016). Tutkimuksessa ei haastateltu asunto-osakeyhtiöi-

den osakkeenomistajia, joten heidän haastatteluista voisi tehdä jatkotutkimuksen. Lisäksi jatkotutkimuksessa voisi selvittää keinoja, kuinka saada osakkaat kiinnostumaan enemmän asunto-osakeyhtiön toiminnasta ja päätöksenteosta.

## **Kuviot**

Kuvio 1. Vastikkeet, s. 21

## Lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Dunn, J. 1996. Auditing – Theory and practice. Prentice Hall Europe.

Etelämaa, J. 2007. Taloyhtiön tilintarkastus. Gummerus Kirjapaino Oy.

Etelämaa, J. 2012. Jälki- ja lainaosuuslaskenta. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Fuhrhjelm, M. Kemppinen, A. & Pujals, M. 2015. Päätöksenteko taloyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Halonen, K. & Steiner, M-L. 2009. Tilintarkastusprosessi käytännössä. Juva: WSOYpro Oy

Horsmanheimo, P. & Steiner, M-L. 2008. Tilintarkastus – Asiakkaan opas. Helsinki: WSOYpro.

International auditing practice statement 1005. 2008. [http://www.ifac.org/system/files/downloads/2008\\_Auditing\\_Handbook\\_A230\\_IAPS\\_1005.pdf](http://www.ifac.org/system/files/downloads/2008_Auditing_Handbook_A230_IAPS_1005.pdf). Luettu 15.3.2016.

International standards on auditing 200 (ISA 200). 2009. <http://www.ifac.org/system/files/downloads/a008-2010-iaasb-handbook-isa-200.pdf>. Luettu 25.11.2015.

International standards on auditing 230 (ISA 230). 2009. <http://www.ifac.org/system/files/downloads/a011-2010-iaasb-handbook-isa-230.pdf>. Luettu 15.3.2016.

International standards on auditing 300 (ISA 300). 2009. <http://www.ifac.org/system/files/downloads/a016-2010-iaasb-handbook-isa-300.pdf>. Luettu 15.3.2016.

Isännöintiliitto. Asuminen taloyhtiössä. Taloyhtiön talous. Yhtiövastike. <http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/taloyhtiontalous/yhtiovastike/>. Luettu 13.3.2016.

Isännöitsijä D. Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy. 2016. ITS, AIT-isännöitsijä. Lappeenranta. Haastattelu 23.3.2016.

KHT- Media Oy 2007. Asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: WS Bookwell Oy.

KHTsarja 2010. Asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: Edita Prima Oy.

Kiinteistöliitto. 2016. Taloyhtiö – kannusta osakkaat yhtiökokoukseen vaikuttamaan! <http://www.kiinteistoliitto.fi/51756.aspx>. Luettu 30.3.2016.



- KILA. 2005. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 7.12.2010.
- KILA. 2007. Yleisohje suunnitelman mukaisista poistoista 16.10.2007.
- Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339.
- Kirjanpitolaki 1336/1997.
- Kirjanpitäjä C. Karjalan Tili- ja Isännöintikeskus Oy. 2016. ITS, KLT –kirjanpitäjä ja isännöitsijä. Lappeenranta. Haastattelu 23.3.2016.
- Kokkonen, S. 2000. Tilintarkastuksen perusteet ja käytäntö. Vantaa: WSOY.
- Korkeamäki, A-M. 2008. Tilintarkastuksen perusteet. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit Oy.
- Kärkkäinen, A. & Tikkanen, T. 2012. Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä. Meedia Zone OÜ.
- Manner, K. & Suulamo, A. 2008. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Gummerus Kirjapaino Oy.
- Riistama, V. 2000. Tilintarkastus – perusteet. Porvoo: WSOY.
- Salin, M. 2015. Kirjanpitolaki uudistuu vuonna 2016. Taloustaito 12/2015.
- Sillanpää, M. J. & Vahtera V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.
- Suulamo, A. 2015. Hallituksen pieni tilinpäätösopas. Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Taloyhtiö.net. Talous. Tilintarkastus. <http://www.taloyhtio.net/talous/tilintarkastus/>. Luettu 13.12.2015.
- Taloyhtiö.net. Hallinto. Tilintarkastaja. <http://www.taloyhtio.net/hallinto/tilintarkastaja/kelpoisuusvaatimukset/>. Luettu 2.3.2016.
- Taloyhtiö.net. Talous. Tilintarkastus. Hallituksen ja tilintarkastajan yhteistyöstä. <http://www.taloyhtio.net/talous/tilintarkastus/yhteistyö/>. Luettu 19.3.2016.
- Tilintarkastuslaki 1141/2015.
- Tilintarkastaja A. PricewaterhouseCoopers Oy. 2015. KHT-tilintarkastaja. Lappeenranta. Haastattelu 4.12.2015.
- Tilintarkastaja B. PricewaterhouseCoopers Oy. 2015. KHT-tilintarkastaja. Lappeenranta. Haastattelu 1.12.2015.

Tomperi, S. 2009. Tilintarkastus, Normeista käytäntöön. Helsinki: Edita Prima Oy.

Turunen, T. 2013. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteet ja tarpeellisuus – empiirinen tutkimus. Pro gradu-tutkielma. Lappeenrannan teknillinen yliopisto. Laskentatoimen maisteriohjelma.

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2016. Yritykset. Tilintarkastus. Euroopan unionin tilintarkastussääntelyn uudistaminen. [https://www.tem.fi/yritykset/tilintarkastus/euroopan\\_unionin\\_tilintarkastussaan\\_telyn\\_uudistaminen](https://www.tem.fi/yritykset/tilintarkastus/euroopan_unionin_tilintarkastussaan_telyn_uudistaminen). Luettu 13.3.2016.

Tähtinen, I. 2011. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös – Toimintaohjeita hallituksen jäsenille. [http://www.tilinpaa\\_tosopas.fi/esipuhe.pdf](http://www.tilinpaa_tosopas.fi/esipuhe.pdf). Luettu 14.2.2016.

Tähtinen, I. 2011. Osakkaan valmistautuminen yhtiökokoukseen. Suomen Kiinteistölehti 2/2011.

Vilkkä H. & Airaksinen T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Virtuaali ammattikorkeakoulu. Monimuotoinen / toiminnallinen opinnäytetyö. <http://www2.amk.fi/digma.fi/www.amk.fi/opintojaksot/030906/1113558655385/1154602577913/1154670359399/1154756862024.html>. Luettu 5.3.2016.

Vuopala, T. 2015. Suomen Tilintarkastajat ry. Yhteispohjoismaista kehitystyötä, Tilintarkastusstandardi pientien yhteisöjen tilintarkastukseen. Haastattelu. <http://www.suomentilintarkastajat.fi/yhdistys/hyva-tilintarkastustapa/yhteispohjoismaisen-tilintarkastusstandardi-sase>.

Vuopala, T. 2015. Balanssi 3/2015. Miksi tarvitsemme oman standardin pienten yritysten tilintarkastukseen?

**Tilintarkastusaineisto**

Kirjanpito ja tilinpäätös:

<input type="checkbox"/>	allekirjoitettu tasekirja
<input type="checkbox"/>	allekirjoitetut tase-erittelyt
<input type="checkbox"/>	tilikohtainen tuloslaskelma ja tase
<input type="checkbox"/>	toimintakertomus
<input type="checkbox"/>	päiväkirja, pääkirja
<input type="checkbox"/>	reskontralistat
<input type="checkbox"/>	kirjanpidon tositteet
<input type="checkbox"/>	kuluvan tilikauden 2 kk:n kirjanpito
<input type="checkbox"/>	veroilmoitus
<input type="checkbox"/>	kausiveroilmoitukset, ALV & TAS
<input type="checkbox"/>	alv-laskelmat
<input type="checkbox"/>	inventaariluettelo
<input type="checkbox"/>	palkkalaskelmat, palkkakortit ja palkkalistat
<input type="checkbox"/>	lomapalkkavelkalaskelma
<input type="checkbox"/>	sähköiset tallenteet kahtena kappaleena

Hallinto:

<input type="checkbox"/>	yhtiöjärjestys
<input type="checkbox"/>	yhtiökokousten pöytäkirjat
<input type="checkbox"/>	hallitusten kokousten pöytäkirjat
<input type="checkbox"/>	kaupparekisteriote
<input type="checkbox"/>	osakeluettelo
<input type="checkbox"/>	osakasluettelo
<input type="checkbox"/>	verotuspäätös edelliseltä vuodelta
<input type="checkbox"/>	ennakkoverolippu
<input type="checkbox"/>	verotukseen liittyvät asiakirjat
<input type="checkbox"/>	käyttöomaisuusluettelo
<input type="checkbox"/>	pörssiosakkeista arvo-osuustilin arvopaperiote
<input type="checkbox"/>	muista osakkeista osakekirjat tai muu todiste
<input type="checkbox"/>	velkakirjat ja vakuuskirjat lainasaamisista
<input type="checkbox"/>	asiakkaiden saldovahvistukset myyntisaamisista
<input type="checkbox"/>	todistus osake- tai korkorahastoista
<input type="checkbox"/>	pankkitilien saldovahvistukset
<input type="checkbox"/>	lainojen velkakirjat ja vakuuskirjat
<input type="checkbox"/>	saldovahvistukset lainoista ja osamaksuveloista
<input type="checkbox"/>	saldovahvistukset ostovelosta
<input type="checkbox"/>	vastuu- tai panttiluettelo
<input type="checkbox"/>	rahoitusyhtiön vahvistus leasingvastuista
<input type="checkbox"/>	annettuihin takauksiin liittyvät asiakirjat

- ☐ vuosi-ilmoitukset verottajalle ja vakuutusyhtiöihin
- ☐ vakuutuskirjat tärkeimmistä vakuutuksista
- ☐ tärkeimmät sopimukset: vuokra-, ja palvelusopimukset
- ☐ elinkeinoluvat, toimiluvat

- ☐ rasisitustodistus
- ☐ kiinteistörekisteriote
- ☐ lainhuutotodistus
- ☐ kiinteistöverolippu
- ☐ Verohallinnon isännöitsijälomake (102)
- ☐ isännöitsijäntodistus
- ☐ yhtiön hallussa olevat panttikirjat
- ☐ tontinvuokrasopimus
- ☐ vastikerahoituslaskelma
- ☐ lainaosuuslaskelma
- ☐ hankeosuuslaskelma
- ☐ korjaussuunnitelma
- ☐ talousarvio
- ☐ työmaapöytäkirjat
- ☐ asiakirjat riita-asioissa

## Tilintarkastajien haastattelukysymykset

### Yleistä

1. Nimi, ikä
2. Koulutus, ammattinimike, asema, työkokemus vuosina
  - a. Miten pidät ammattitaitoa yllä?
3. Kuinka kauan olet toiminut tilintarkastajana? Entä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastajana?
4. Kuinka monta asunto-osakeyhtiötä sinulla on tarkastettavana?
  - a. Kuinka monta prosenttia tarkastettavista on asunto-osakeyhtiöitä suhteessa yrityksiin?
  - b. Ovatko toimeksiannot olleet pitkiä?

### Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus

5. Mitkä ovat yleisimmät virheet ja ongelmat asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa, tilinpäätöksessä tai hallinnossa? Mihin seikkoihin tilintarkastajat joutuvat eniten puuttumaan?
6. Mitkä ovat tärkeimpiä tilintarkastuskohteita asunto-osakeyhtiössä?
7. Mitä hyötyä tilintarkastuksesta on asunto-osakeyhtiölle?
8. Mitä hyötyä tilintarkastuksesta on osakkeenomistajille?
  - a. Kuinka usein tilintarkastuksesta tulee konkreettisia hyötyjä osakkeenomistajille tilintarkastuksesta löytyneiden virheiden tai puutteiden seurauksena, jotka vaikuttaisivat esimerkiksi vastikkeiden määrään?
9. Ketkä muut hyötyvät tilintarkastuksesta?
10. Vaativatko osakkaat usein erityistä tarkastusta tietyistä seikoista tai ajanjaksoista?
11. Onko usein ollut tapauksia, että hallituksen jäsenet tai isännöitsijä olisi toiminnallaan aiheuttanut sellaista vahinkoa yhtiölle, että he olisivat joutuneet vahingonkorvausvelvollisuuteen?
12. Kuinka usein tulee tilanteita, että hallitus ei ole toiminut yhtiön edun mukaisesti?

13. Kuinka hyvin osakkaat tai hallituksen jäsenet tuntevat tilintarkastusta?  
Entä asunto-osakeyhtiölakia?
  - a. Aiheuttaako tiedonpuute ongelmia, eli osaavatko hallituksen jäsenet toimia yhtiön edun mukaisesti?
14. Miten osakkaat kokevat tilintarkastuksen, kokevatko he sen panostuksena vaiko kulueränä?
15. Koetko asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen haastavammaksi kuin yrityksen?

#### Asunto-osakeyhtiön kirjanpito

16. Mikä on kirjanpitäjän tai isännöitsijän rooli tilintarkastajaa valittaessa?
  - a. Kilpailuttaako yhtiö tilintarkastusta vai millä perusteella valinta tehdään?
17. Kenen kanssa tilintarkastaja kommunikoi, kirjanpitäjän, isännöitsijän vai hallituksen kanssa?
  - a. Keneltä tarkastaja pyytää lisätietoa tai kuka sitä antaa?
18. Mikä on yleisin asia, jota kirjanpitäjä, isännöitsijä tai hallitus ei ole ottanut huomioon tilintarkastusta varten?
19. Mitkä ovat yleisimmät puutteet tarkastusaineistossa?
  - a. Kuinka yleistä on, että asiakirjoja puuttuu tarkastusaineistosta?
20. Kuinka olennainen rooli kirjanpitäjällä on asunto-osakeyhtiössä?
21. Ovatko kirjanpitäjät yleensä ammattitaitoisia?
  - a. Pitäisikö ammattitaito olla vielä korkeammalla tasolla?
  - b. Tuleeko sellaisia virheitä, jotka johtuvat kirjanpitäjien tai isännöitsijöiden ammattitaidon puutteesta?
22. Miten kirjanpidon sähköistyminen vaikuttaa tilintarkastukseen?

## Kirjanpitäjän ja isännöitsijän haastattelukysymykset

### Yleistä

1. Nimi, ikä
2. Koulutus, ammattinimike, asema, työkokemus vuosina
  - a. Miten pidät ammattitaitoa yllä?
3. Kuinka kauan olet toiminut kirjanpitäjänä/isännöitsijänä?
4. Kuinka monen asunto-osakeyhtiön kirjanpitoa hoidat?/Kuinka monen asunto-osakeyhtiön isännöitsijänä toimit?
5. Kuinka monessa taloyhtiössä on tilintarkastus?

### Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus ja kirjanpito

6. Mihin seikkoihin tilintarkastajat joutuvat eniten puuttumaan?
7. Mitkä ovat tärkeimpiä tilintarkastuskohteita asunto-osakeyhtiössä?
8. Mitä hyötyä tilintarkastuksesta on asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenomistajalle?
  - a. Kuinka usein tilintarkastuksesta tulee konkreettisia hyötyjä osakkeenomistajille tilintarkastuksesta löytyneiden virheiden tai puutteiden seurauksena, jotka vaikuttaisivat esimerkiksi vastikkeiden määrään?
9. Kuinka hyvin osakkaat tai hallituksen jäsenet tuntevat tilintarkastusta? Entä asunto-osakeyhtiölakia? Ovatko osakkaat kiinnostuneita yhtiön asioista?
  - b. Aiheuttaako tiedonpuute ongelmia, eli osaavatko hallituksen jäsenet toimia yhtiön edun mukaisesti?
10. Miten osakkaat kokevat tilintarkastuksen, kokevatko he sen panostuksena vaiko kulueränä?
11. Miten valmistaudut tilintarkastukseen? Mitä sinun tulee ottaa huomioon tilintarkastusprosessissa?
12. Mitä aineistoa tilintarkastajat usein pyytävät erikseen? Mitkä ovat yleisimmät puutteet tarkastusaineistossa?
  - a. Kuinka yleistä on, että asiakirjoja puuttuu tarkastusaineistosta?

13. Kuinka usein tilintarkastajat pyytävät täsmentämään tietoja? Mitkä tiedot yleensä kaipaavat täsmennystä?
14. Mikä on yleisin asia, jota kirjanpitäjä, isännöitsijä tai hallitus ei ole ottanut huomioon tilintarkastusta varten?
15. Onko yhtiöitä, joissa ei tarvitsisi olla tilintarkastusta, mutta jotka haluavat pitää tilintarkastuksen?
16. Kuinka kauan tilintarkastusprosessi keskimäärin kestää pienellä asunto-osakeyhtiöllä?
17. Kuinka usein tilinpäätöksiä täytyy korjata tilintarkastajan pyynnöstä?  
Mitä yleisimmin täytyy oikaista?
18. Kuka laatii toimintakertomuksen? Kirjanpitäjä, isännöitsijä vai osakkaat?